

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Барнаул
г.

« ____ » _____ 2023

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Т-СТРОЙ» (ООО СЗ «Т-СТРОЙ»), ИНН 2223633610, КПП 222301001, ОГРН 1202200022310, юридический адрес: Россия, Алтайский край, город Барнаул, проспект Космонавтов, дом 14/7г, офис 1, в лице **директора Таманян Ваника Нерсесовича**, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____ ФИО (паспортные данные, адрес регистрации и контактный телефон, СНИЛС) именуемые в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, равно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Термины и основные характеристики

1.1. Следующие термины и определения в Договоре имеют указанное значение:

1.1.1. Дом - **Многоквартирный дом** - 17-этажный (с учетом подвала), с техническим чердаком, 195-квартирный жилой дом, общая площадь жилого дома – 10718,6 кв. м., материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас с заполнением газобетонными блоками, облицовка фасада – силикатный кирпич, материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергетической эффективности - А, сейсмостойкость - 6 баллов, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым номером 22:63:050128:586, по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, улица Никитина, 10.**

1.1.2. Застройщик осуществляет привлечение денежных средств Участников долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство № 22-63-48-2023 выданное комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от 29.06.2023г.;

1.1.3. Застройщик осуществляет привлечение денежных средств Участников долевого строительства на основании:

- Проектной декларации, размещенной на сайте (<http://наш.дом.рф>).

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами.

1.1.4. Земельный участок, с кадастровым номером 22:63:050128:586 площадью 3066 кв. м., местоположение: Алтайский край, г. Барнаул, улица Никитина, 10 принадлежит Застройщику на праве собственности о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект сделана запись о регистрации № 22:63:050128:586-22/111/2023-1. Документы основания: Договор купли-продажи от 07 февраля 2023 г., Договор купли-продажи от 1 февраля 2023 г., Договора купли-продажи от 07 февраля 2023 г., Договор купли-продажи земельного участка № 68 от 13 октября 2020 г, Договор купли-продажи от 19 августа 2020 г., Договор купли-продажи от 01 февраля 2023 г.

1.1.5. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк» на основании Договора №440B00NO32LZMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 29 сентября 2023 г.

Право собственности на земельный участок, на котором строится Объект, находится в залоге у ПАО «Сбербанк» на основании Договора ипотеки № ДИ01_440B00NO32LZMF от «02» октября 2023 г.

Имущественные права на площади строящегося Объекта переданы в залог ПАО «Сбербанк» на основании Договора залога имущественных прав №Д301_440B00NO32LZMF от«29» сентября 2023 г. В залог по указанному договору переданы:

- площади жилых помещений строящегося Объекта общей площадью 6709,3 (Шесть тысяч семьсот девять целых три десятых) квадратных метра;

- площади коммерческих помещений строящегося Объекта общей площадью 392,9 (Триста девяносто две целых девять десятых) квадратных метра;

- площади машино-мест строящегося Объекта (40шт.) общей площадью 530,4 (Пятьсот тридцать целых четыре десятых) квадратных метра.

1.1.6. **Квартира** – жилое помещение (согласно Приложению №1), которое будет находиться в Доме и иметь следующие характеристики:

| Условный № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартир, кв.м | Площадь квартиры (без учета холодных помещений) кв. м | Общая площадь квартиры (с холодными помещениями с коэффициентом 0,5 балкон 0,3 лоджия) кв. м. | Стоимость руб. |
|---------------------|------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

1.1.7. По завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 4.1.1.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в **собственность**, а участник долевого строительства обязуется принять участие в долевом строительстве Дома и уплатить обусловленную Договором стоимость строительства Квартиры, указанной в п. 1.1.6. и п. 3.1. Договора.

2.2. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора свидетельства о допуске, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Цена Договора составляет: _____. (тысяч) рублей (НДС не облагается) и определяется из стоимости 1 кв.м в размере _____ (тысяч рублей) и площади квартиры указанной в пункте 1.1.6 и Приложении №1 к настоящему Договору.

Цена Договора включает в себя сумму затрат на строительство Квартиры, указанной в п. 1.1.6. Договора, и определяется дифференцированно по каждому типу квартир с учетом спроса и видов работ, предусмотренных п. 3.5. договора.

Цена договора складывается из денежных средств расходуемых на возмещение затрат на строительство объекта, денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между затратами на строительство объекта и ценой договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Т-СТРОЙ».

Депонируемая сумма _____

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.3. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: _____

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;
- Акт приема-передачи Квартиры в соответствии с настоящим Договором или односторонний Акт о передаче Квартиры с предоставлением письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующего о том, что на дату представления указанных документов:
- отсутствует требование Участника долевого строительства (Депонента) к Застройщику о составлении акта о несоответствии Квартиры требованиям Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее—Закон).
- отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения настоящего Договора.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от «__» _____ 20__ года (далее –Кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора, до полного выполнения обязательств по Кредитному Договору. После полного погашения задолженности по указанному Кредитному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО «Сбербанк России».

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в ПАО «Сбербанк России», на имя участника долевого строительства.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Участник долевого строительства обязан уплатить цену договора, предусмотренную в п. 3.1. договора с использованием специального счета эскроу в течение 5-ти дней с даты государственной регистрации договора.

3.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту площадь Квартыры может отличаться от площади, указанной в п.1.1.6. договора и это не будет считаться нарушением требований к качеству Квартыры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные договором.

Стороны признают, что не считается нарушением договора (и не считается существенным изменением размера Квартыры в терминах пп.2 п.1.1 ст.9 214 ФЗ), отклонение фактической площади Квартыры от общей проектной, указанной в п.1.1.6. договора, в пределах 5 % от общей проектной площади.

В случае если по результатам обмера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Квартыры увеличится более чем на 5 % по сравнению с общей площадью Квартыры, указанной в пункте 1.1.6. договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв. м. на площадь увеличения.

Стоимость 1 кв. м. рассчитывается путем деления стоимости квартиры, указанной в п. 3.1. договора на площадь квартиры, указанной в 1.1.6. договора.

В случае если по результатам обмера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Квартыры уменьшится более чем на 5 % по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.1.6. договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв. м. на площадь уменьшения.

Расчет стоимости одного квадратного метра производится на основании п.1.1.6. договора путем деления стоимости Квартыры на общую площадь Квартыры.

Возврат/доплата денежных средств в соответствии с настоящим пунктом производится в течение 10 календарных дней с момента государственной регистрации в органе регистрации прав дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении цены договора пропорционально изменению общей проектной площади Квартыры.

В случае если Застройщик/Участник долевого строительства в добровольном порядке не производит оплату денежных средств, другая сторона вправе взыскать подлежащие уплате денежные средства в судебном порядке, при этом заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не принимается.

3.5. Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки в следующем техническом состоянии:

- установка пластиковых окон из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом, в местах, предусмотренных проектом, без устройства внутренней отделки откосов и без установки подоконной доски из ПВХ.;
- установка остекления лоджий (балконов) из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом, в соответствии с проектным решением, без отделки откосов и установки подоконных досок/плит;
- монтаж вводного щита системы электроснабжения, устройство узла учета электроэнергии в отдельном этажном распределительном щите, без разводки электрических линий, без установки электроустановочных приборов (розетки, выключатели), без установки осветительных приборов;
- стены - простая штукатурка;
- пол – цементно-песчаная стяжка;
- потолок - монолитная железобетонная плита (без отделки);
- монтаж точки подключения к системе канализации, без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;
- монтаж точки подключения к системе горячего и холодного водоснабжения, с устройством индивидуальных узлов учета, без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;
- монтаж естественной вытяжной системы вентиляции, устройство притока воздуха по средствам системы микропроветривания встроенную в оконный блок из ПВХ.
- монтаж системы отопления и установка отопительных приборов, для регулирования температуры в помещениях на отопительных приборах установлены автоматические терморегуляторы. Предусмотрен поквартирный учет тепла с установкой индивидуальных теплосчетчиков в распределительных шкафчиках, установленных в коридоре.

- Временная металлическая дверь устанавливается Застройщиком для исключения попадания в Квартиру посторонних лиц, на период строительства Квартиры и передачи ее Участнику. Замена временной входной двери производится Участником самостоятельно за свой счет после подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

В стоимость строительства не включаются и Застройщиком не выполняются следующие виды работ:

- установка постоянной входной двери;
- устройство внутренней отделки откосов и установка подоконной доски из ПВХ;
- чистовая отделка (шпаклевка) и покраска потолков и стен;
- наклейка обоев;
- устройство выравнивающих стяжек;
- настилка чистового покрытия полов;
- отделка плитки в сан узлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты;
- установка сантехнических приборов (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- чистовая отделка потолков, полов и стен лоджии (балкона).

По соглашению с Участником долевого строительства Застройщик вправе выполнить иные виды строительных и отделочных работ, установить оборудование в Квартире, в связи с чем увеличить Цену Договора. При этом стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием видов строительных и отделочных работ, оборудования, которое будет установлено Застройщиком в Квартире, и цены Договора.

Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу путем внесения денежных средств на счет эскроу не позднее **5-ти (пяти)** банковских дней после регистрации дополнительного соглашения в органе регистрации прав.

3.5.1. Участник долевого строительства согласен с перечнем видов работ, указанных в настоящем пункте и включенных в стоимость Квартиры, выполнение иных работ не входит в стоимость квартиры.

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства обязан вносить в размере, указанном в счете коммунальной службы, начиная с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого участия.

4. Обязательства сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Застройщик обязуется окончить строительство и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее **«29» июля 2025 года**. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства: не позднее 6 (шести) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию). Участник долевого строительства в данном случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

4.1.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ, и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки в соответствии с п. 3.5. договора. Внутренняя отделка Объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производится иждивением Участника долевого строительства.

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.1.5. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в случае ненадлежащего качества переданной ему Квартиры, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока.

4.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный настоящим Договором, вносить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Квартиры по Акту приема-передачи квартиры не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома.

Участник долевого строительства извещен, что наличие устранимых недостатков (при соответствии Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов) не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В этом случае с актом приема – передачи Квартиры составляется акт с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются Застройщиком в срок не более двух календарных месяцев.

4.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный п. 4.2.1. договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Закона).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.2.1. договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.2.4. Взять на себя бремя расходов по содержанию Квартиры и общего имущества Дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры в размере, определяемом участниками долевого строительства Дома и действующими тарифами.

В случае нарушения срока принятия Квартиры Участник долевого строительства несет бремя расходов по её содержанию и общего имущества Дома с момента истечения срока, установленного п.4.2.1. договора.

4.2.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с окончательной ценой Договора, и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 4.1.1 договора срока передачи Квартиры он уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3. Просрочка Участником долевого строительства оплаты по настоящему Договору более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.5. Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки Объекта долевого строительства,

Застройщиком не гарантируется. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства.

5.6. В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненных Застройщиком отделочных работ, указанных в п. 3.6. договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2017, СП 51.13330.2011, СНиП 23-03-2003), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению.

5.7. В связи с указанным в п. 3.5. настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая проектная площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.5. настоящего договора.

5.8. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа временной двери, замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в единой информационной системе жилищного строительства, ежемесячно не позднее 10-го числа, следующего за отчетным.

6. Уступка права требования по договору

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Перевод Участником долевого строительства своего долга на другое лицо допускается с письменного согласия Застройщика и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

6.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. В случае если Участник долевого строительства уступает свое право требования по настоящему Договору одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в договоре уступки права требования с переводом долга обязательно указываются:

- сумма, оплаченная Участником долевого строительства по настоящему Договору, на момент совершения уступки права требования,
- сумма задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору, на момент совершения уступки права требования,
- срок погашения новым Участником долевого строительства задолженности перед Застройщиком по настоящему Договору.

При этом, срок погашения задолженности новым Участником долевого строительства не может превышать срок полной оплаты цены Договора, установленный условиями настоящего Договора с первоначальным Участником долевого строительства.

6.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, и договора долевого участия заключенному прежним Участником долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации Договора уступить права требования в органе регистрации прав предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования, в течение семи рабочих дней с даты получения требования от Застройщика.

7.Дополнительные условия

7.1. Все изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора.

7.2. Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему, соглашения об уступке права требования и переводе долга или о расторжении договора подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав - Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

7.3. В случае, если переданная Участнику долевого строительства Квартира будет построена с отступлениями от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры или иным недостаткам, которые делают ее непригодными для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством переданной ему Квартиры в установленном законодательством порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством переданной ему Квартиры, устанавливается в 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, и исчисляется со дня передачи Квартиры по акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры.

Гарантийный срок на оконные блоки, временные входные двери, на отделочные работы и элементы внутренней отделки, приборы учета (счетчика) не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками), и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, возникшие по вине участника долевого строительства и (или) в связи с нарушением требований к эксплуатации объекта, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства подписывая данный договор дает письменное согласие на обработку своих персональных данных согласно ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.7. Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Жилого дома в эксплуатацию) раздел, межевание (уменьшение/увеличение) и иное изменение границ Земельного участка. Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Жилым домом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/присоединения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования). Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или Застройщику, или энергоснабжающей организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения (ТП), созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится Квартира, так и иных объектов недвижимости.

8.Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, удар молнии, оползень, температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, террористический акт, изменение законодательства и другие, не зависящие от

Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства) и, если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение Договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

8.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

8.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

9. Прочие условия

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры или расторжения Договора.

9.2. Прекращение действия договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

9.3. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре, ему понятны и должным образом разъяснены, с условиями настоящего Договора согласен, претензий не имеет. Договор заключается на основе взаимного и добровольного решения сторон.

9.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают споры на рассмотрение в суд по месту нахождения ответчика.

9.6. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства, и один экземпляр – органу регистрации прав.

Приложение №1 – копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства, является неотъемлемой частью Договора.

10. Подписи сторон

Застройщик:

ООО СЗ «Т-СТРОЙ»

Директор

Участник долевого строительства:

_____ **Таманян В.Н.**

М.П.

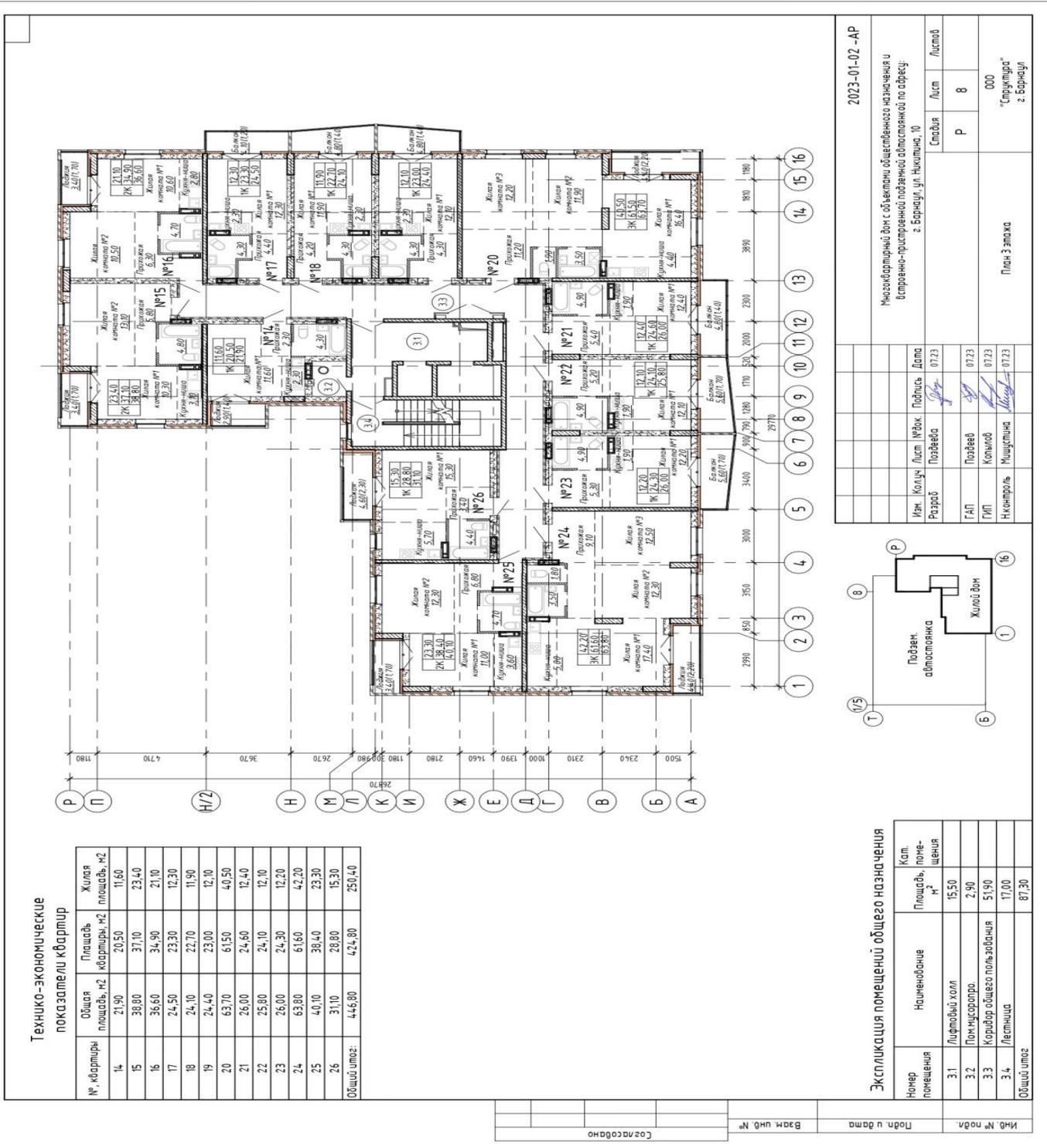
Приложение №1
К Договору №__ от __

Участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Застройщик:
ООО СЗ «Т-СТРОЙ»
Директор

Таманян В.Н.

Участник долевого строительства:



2023-01-02 -АР

Масштабный документ с объектами общественного назначения и строениями-пристройками по адресу: г. Барнаул, ул. Нычкина, 10

Иж. Разр. Кол. Лист №Р/к. Подпись. Дата. 07/23

Г.АП. Подпись. 07/23

ГИП. Подпись. 07/23

Исполнитель. Подпись. 07/23

Листов: Р 8

План 3 этажа

"Структура" г. Барнаул

