

**Договор № АП/1к- \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Барнаул

\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АВАстрой» (ООО СЗ «АВАстрой»)**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице уполномоченного представителя (ФИО), действующего/ей на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за номером \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, удостоверенной Русановой Любовью Сергеевной, нотариусом Барнаульского нотариального округа, и

**ФИО**, дата рождения \_\_\_\_, урож. \_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_, номер \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, адрес регистрации \_\_\_\_, адрес для направления почтовой корреспонденции: \_\_\_\_ (совпадает/если нет, указать), ИНН \_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Термины и определения. Основания заключения договора.**

**1.1.** Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**1.1.1. Объект** – Многоквартирные дома с объектами общественного назначения и автостоянкой, нежилое здание. 1 этап-строительство односекционного жилого дома (Корпус 1), благоустройство для 1 этапа, по строительному адресу: Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Антона Петрова, дом 210б корпус 1 (далее «Объект» или «Дом»), расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 22:63:010621:8, площадью 5240 кв.м., по адресу: город Барнаул, ул.Антон Петрова, 210 «б» и 22:63:010621:14, площадью 6109 кв. м, по адресу: город Барнаул, ул.Антон Петрова, 210 «в» (далее «Земельный участок»).

**1.1.2. Объект долевого строительства:**

**Квартира** - изолированное, предназначенное для проживания жилое помещение («Квартира/Помещение»), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный выход на лестничную площадку входящую в состав Дома (Объекта), а также общее имущество в доме, в т.ч. земельный участок определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта (его части) в эксплуатацию.

**Нежилое помещение** - помещения коммерческого или хозяйственного назначения в составе возводимого Объекта не предназначенные для использования в целях, связанных с проживанием.

**Помещение автостоянки** – нежилое помещение, разделенное на машино-места, имеющие статус отдельных объектов недвижимости, предназначенные для хранения автотранспорта.

Состав общего имущества Объекта и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1.1.3. Общая площадь Квартиры/Нежилого помещения** (проектная) – основная характеристика, под которой понимается сумма площадей всех частей помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, а также площадь с учетом лоджий, балконов, веранд, террас и иных неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом проектная Общая площадь помещения применяется Сторонами для расчета цены Договора.

**1.1.4. Фактическая площадь Квартиры/Нежилого помещения** – площадь, установленная в результате проведения кадастровых работ по Дому после завершения его строительства.

**1.1.5. Нежилое здание** – здание с помещениями нежилого назначения, с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, физкультура, выставки, общественное питание и проч.)

**1.1.6. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства**, Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется в соответствии с критериями, установленными «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г.

**1.1.7. Под существенным изменением проектной документации Дома** Стороны понимают изменение общей площади Дома более чем на 20% или/и изменение этажности Дома более чем на три этажа соответственно от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

**1.2.** Правовые основания заключения настоящего договора:

**1.2.1.** Право аренды Застройщика на Земельный участок зарегистрировано на основании договора № б/н от 15.02.2023 года, сроком с 28.02.2023 года на 10 лет, записи в ЕГРН № 22:63:010621:14-22/111/2023-23 и № 22:63:010621:8-22/111/2023-34 от 28.02.2023 г.

**1.2.2.** 08.07.2024 г. Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула выдано

разрешение на строительство №22-63-63-2024.

**1.2.3.** Проектная декларация, опубликована на сайте <https://наш.дом.рф>.

**1.3.** При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.4.** Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомился с содержанием документов, являющихся основанием для заключения настоящего Договора.

## **2. Предмет договора**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок; после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**2.2.** Объектом долевого строительства, подлежащим передаче участнику долевого строительства, является:

Корпус	Этаж	№ квартиры (проектный)	Кол-во комнат	Площадь Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас и иных неотапливаемых помещений, кв.м	Общая Площадь Квартиры, кв.м

**2.3.** Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Схема расположения Квартиры на этаже, а также схема расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Наличие на схеме обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов, кроме тех, которые имеются в проекте.

**2.4.** Адрес Дома, фактический номер Квартиры, характеристики (в том числе - площади жилых, вспомогательных помещений, иных неотапливаемых помещений) уточняются после окончания строительства (создания) Дома, в составе которого находится Объект и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта долевого строительства производится после ввода Дома в эксплуатацию уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с законодательством РФ (далее «Кадастровый инженер»).

**2.5.** Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Площади (проектной) и площади (фактической) существенными изменениями Объекта долевого строительства за исключением случаев, когда такое отклонение (изменение) фактической площади превышает 3 (три) процента от указанной в Договоре. В остальных случаях фактическая Общая площадь Квартиры (уточненная по обмерам кадастрового инженера) на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной (п.2.2. настоящего Договора), как в большую, так и в меньшую сторону, что не повлечет за собой изменение цены Договора.

Изменение общей площади Объекта долевого строительства больше чем на 3 (три) процента является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов.

Доплата или возврат денежной суммы производится в течение пяти рабочих дней с момента регистрации дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами настоящего Договора.

**2.6.** Объект передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки, в степени готовности, определяемой Приложением №1 к настоящему Договору: «План Объекта долевого строительства и местоположение на этаже. Основные характеристики многоквартирного дома, объем (степень готовности) и перечень выполняемых работ.»

**2.7.** Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на общую площадь Квартиры, исчисляемую как сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Квартиры, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и

кадастровом паспорте на Объект. Выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, содержит информацию исключительно о площади Квартиры без указания площадей лоджий, балконов, веранд, террас и иных неотапливаемых помещений.

Стороны согласовали, что исключение площадей лоджий, балконов, веранд, террас из общей площади Квартиры при проведении обмеров кадастровым инженером и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта долевого строительства без учета указанных частей Квартиры в органе регистрации прав не является основанием для уменьшения стоимости Договора и возврата денежных средств Участнику долевого строительства.

**2.8.** Стороны согласовали, что не является нарушением требований о качестве Объекта, не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта изменение конструктивного и инженерно-технического решения, конфигурации жилых/нежилых помещений, изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, в т.ч. связанного с расположением коммуникационных шахт, изменения характеристик оконных блоков/витражей, замена вида и типа отопительных приборов, изменения характеристик дверных блоков, замена вида и типа приборов учета, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, изменение элементов благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком без их согласования с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами или проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

Об изменении проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию, размещаемую на сайте <https://наш.дом.рф>. С момента размещения застройщиком таких изменений в публичном доступе на указанном сайте, участник долевого строительства считается извещенным надлежащим образом.

**2.9.** Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру, а также и земельный участок, на котором расположен Дом.

**2.10.** Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для последующего межевания земельного участка на котором осуществляется строительство с целью образования новых земельных участков: раздел, объединение, перераспределение, выдел (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст.11.2.-11.9 Земельного кодекса РФ и на оформление Застройщиком прав собственности/аренды на все земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (в т.ч. от имени Участника долевого строительства).

Участник долевого строительства настоящим выражает согласие, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Домом будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также законодательства о градостроительной деятельности, с тем, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Дома представлял собой самостоятельный объект права; также выражает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования), а также его кадастрового номера и адреса.

При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства даёт согласие на установление обременений на земельный участок в виде аренды, сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных коммуникаций, а также для размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (или вновь образованных земельных участков).

Участник долевого строительства не возражает о передаче в муниципальную собственность или Застройщику или энергоснабжающей организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится Квартира, так и иных объектов недвижимости.

Об изменениях, указанных в настоящем пункте, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет по адресу <http://наш.дом.рф>.

**2.11.** Ориентировочный срок сдачи Объекта в эксплуатацию: 1 и 2 корпус Дома, автостоянка (1 очередь строительства) - 31 декабря 2027 года.

**2.12.** Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, расположенного в 1 или 2 корпусе Дома и автостоянке (1 очередь строительства) - не позднее **30 июня 2028 года**.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

**2.13.** Договором предусмотрена возможность досрочной передачи Квартиры.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Застройщик обязан/вправе:**

**3.1.1.** Обеспечить строительство и ввод Дома в эксплуатацию в объеме, предусмотренном проектной документацией.

**3.1.2.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.12. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

**3.1.3.** Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика для государственной регистрации настоящего Договора, а в дальнейшем права собственности Участника долевого строительства для чего направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика.

**3.1.4.** При наличии оснований для изменения договора, подписать дополнительное соглашение и обратиться за государственной регистрацией соответствующих изменений.

**3.1.5.** Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

**3.1.6.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

**3.1.7.** Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее срока, установленного договором, при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства условий Договора об оплате.

**3.1.8.** Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ.

#### **3.2. Участник долевого строительства обязан/вправе:**

**3.2.1.** Внести денежные средства в размере Цены договора и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**3.2.2.** В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства приступить к принятию Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки Объекта долевого строительства (п.3.1.7.)

**3.2.3.** С момента приемки Объекта долевого строительства нести расходы на содержание Квартиры.

После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства в целях организации обслуживания и управления Домом обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Уклонение от заключения соответствующего договора с указанной организацией не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Доме.

**3.2.4.** Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а в последующем государственной регистрации права собственности на Квартиру. Нести расходы по государственной регистрации Договора и права собственности.

**3.2.5.** До государственной регистрации права собственности на Квартиру, не производить в ней переустройство и перепланировку, в т.ч. по изменению проектной разводки инженерных коммуникаций, электрики и т.д. Участник долевого строительства не вправе (никогда) проводить работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома. Все изменения, произведенные собственником в помещении, подлежат согласованию с государственными органами в порядке, установленном действующим законодательством.

**3.2.6.** При наличии оснований для изменения договора, подписать дополнительное соглашение и обратиться за государственной регистрацией соответствующих изменений.

**3.2.7.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

**3.2.8.** При нарушении условий о сроке передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика оплаты неустойки, предусмотренной действующим законодательством.

### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена настоящего Договора на момент его подписания определена Сторонами в размере \_\_\_\_ рублей, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Квартиры в размере - \_\_\_\_ рублей.

**4.2.** Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в безналичной форме за счет собственных денежных средств путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном Банке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу не начисляются, вознаграждение уполномоченному Банку по счету эскроу не выплачивается.

**4.3.** Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения денежных средств в размере депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ») (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от владельца счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество ««Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: 125009, г.Москва ул. Воздвиженка д.10, т. 8(800)7758686, адрес эл. почты: escrow@domrf.ru.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО СЗ «АВАстрой»;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_ (\_\_\_\_, рублей 00 копеек);

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования до \_\_\_\_\_

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- после предоставления разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, депонированная сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

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

**4.4.** Цена Договора составляет сумму денежных средств, необходимых Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом стоимость услуг Застройщика будет определена после ввода Объекта в эксплуатацию и составит разницу между затратами на строительство (создание) Объекта и ценой по Договору.

По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участниками долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство Объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуг Застройщика и остается в его распоряжении.

**4.5.** Стороны пришли к соглашению, что цена Договора может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения в случае изменения фактической общей площади Квартиры по отношению к проектной общей площади Объекта долевого строительства (п.2.5. Договора) в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером по факту завершения строительства.

## **5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

**5.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры.

**5.4.** Заявляя о недостатках, Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику допуск в Квартиру для осмотра, фиксации и в дальнейшем устранения строительных недостатков в течение трех календарных дней с момента уведомления Застройщика о готовности приступить к рассмотрению претензии. В случае препятствий со стороны Участника долевого строительства для выполнения обязательств Застройщика, в т.ч., но не исключительно: отказ согласовать время осмотра недостатков, отказ допустить для выполнения ремонтных/восстановительных работ, отказ от переговоров по телефону о согласовании времени и условий

исправления недостатков, внесение телефона представителя Застройщика в черный список и прочее, что в конечном счете привело к длительному невыполнению гарантийных обязательств, Застройщик освобождается от финансовой ответственности за несвоевременное/ненадлежащее исполнение гарантийных обязательств на период непредоставления допуска в квартиру/несогласования допуска в квартиру.

**5.5.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого участия. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Доме.

**5.6.** Гарантийный срок на установленные в Квартире окна, двери, приборы учета всех видов, устанавливаются заводами-изготовителями, и, исчисляются в соответствии с паспортами, которые передаются Участнику долевого строительства одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры.

**5.7.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**5.8.** Стороны договорились, что к отношениям сторон не подлежат применению документы в области стандартизации, не входящие в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 года № 815.

## **6. Уступка и залог имущественных прав**

**6.1.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам. Уступка прав требования возможна после оплаты полной цены договора. До полной оплаты, уступка прав требований по Договору допускается одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

**6.2.** Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не может быть совершена позже подписания передаточного акта. Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах регистрации прав в порядке, предусмотренном законодательством.

**6.3.** До государственной регистрации договора уступки права требования Участник долевого строительства обязан в письменном виде уведомить Застройщика о состоявшейся уступке. Получение данного уведомления удостоверяется подписью уполномоченного представителя Застройщика с оттиском печати.

В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки, Новый участник долевого строительства, получивший право требования по договору обязан представить Застройщику копию договора уступки с отметкой о регистрации (номер регистрации) с личными данными для исполнения настоящего договора надлежащему лицу.

**6.4.** Застройщик не исполняет обязательство лицу, получившему право требования по настоящему договору до представления ему документальных доказательств перехода требования к этому лицу. Указанное не будет являться просрочкой исполнения обязательств Застройщика.

**6.5.** Заключая договор уступки права требования, Новый участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных в объеме, предоставленном Участником долевого строительства, уступившим право требования.

**6.6.** Обработка персональных данных Участника долевого строительства, уступившего право требования прекращается с момента получения Застройщиком персональных данных от Нового участника долевого строительства.

**6.7.** Передача Участником долевого строительства в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) с письменным уведомлением Застройщика и предоставлением копии договора о передаче в залог. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договора подлежит исполнению в пользу лица к которому в соответствии с действующим законодательством перейдут права (требования) и обязательства по Договору.

Залог прав по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента

подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

**6.8.** Если в результате уступки имущественных прав (требований), а также в случае обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, а также по иным законным основаниям, новых Участников долевого строительства станет несколько, приобретающих Квартиру в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата платежей Участниками долевого строительства осуществляется пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- любой из Участников долевого строительства вправе вносить платежи по Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников долевого строительства (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников долевого строительства (при общей долевой собственности);
- один из Участников долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения.
- Участники долевого строительства исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения общей воли Участников, в т.ч. подписанием всех документов по Договору всеми Участниками;
- Участники долевого строительства несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники долевого строительства несут совместно ответственность за исполнение Договора согласно Семейному Кодексу РФ, в т.ч. по ст. 45 СК РФ;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники долевого строительства обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

## **7. Передача Объекта долевого строительства**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии оплаты Участником долевого строительства полной стоимости договора, но не ранее получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты Договора, при условии сохранения Застройщиком настоящего Договора, обязанность Застройщика передать Объект долевого строительства наступает после поступления денежных средств на счет эскроу, а после истечения срока условного депонирования денежных средств непосредственно на счет Застройщика.

Отказ Застройщика передать Объект долевого строительства до полной оплаты его стоимости не является просрочкой Застройщика и не влечет для последнего штрафных санкций.

При этом в случае передачи Объекта за пределами срока, установленного Договором по причине несвоевременной оплаты Участником долевого строительства, последний возмещает Застройщику все расходы, связанные с содержанием Объекта за период просрочки Участника долевого строительства в течение 7 календарных дней с момента получения соответствующих требований.

**7.3.** Объект передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в составе и степени готовности, определяемой Приложением №1 к настоящему Договору.

**7.4.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под роспись.

Подписание Участником долевого строительства акта осмотра Объекта долевого строительства до направления ему уведомления о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства надлежащим образом.

**7.5.** Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае существенного нарушения требований к качеству строительства. В таком случае Участник обязан заявить об этом Застройщику, с указанием причин по которым отказывается принять Квартиру. Отсутствие письменного заявления с обоснованием отказа считается уклонением от принятия Объекта долевого строительства.

**7.6.** Сообщение об устранении строительных недостатков и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время одним из следующих способов: на адрес электронной почты, указанный в настоящем договоре, путем приглашения на повторный осмотр по телефону, в т.ч. через общедоступные/общеизвестные мессенджеры. Уведомления, направленные таким способом считаются доставленным в день его направления. Участник долевого строительства обязан приступить к повторной приемке

Помещения не позднее 2 рабочих дней с момента получения такого уведомления. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие о принятии таких сообщений на адрес электронной почты и телефон, предоставленные им в момент заключения настоящего Договора.

**7.7.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в срок установленный законом вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, а Квартира будет считаться принятой без замечаний.

**7.8.** При вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта в зимнее (холодное) время, сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению переносятся на ближайший (следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию) благоприятный период.

## **8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

**8.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора, за исключением гарантийных обязательств Застройщика.

**8.3.** Отказ Участника долевого строительства от настоящего Договора без законных оснований не допускается.

**8.4.** Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по соглашению Сторон.

**8.5.** Основанием для одностороннего отказа от Договора Застройщиком является несвоевременное внесение Участником долевого строительства единовременного платежа с просрочкой более чем на два месяца и/или нарушение сроков периодических платежей три и более раз в течение 12 месяцев.

**8.6.** В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом или Застройщиком на банковские реквизиты Депонента, указанные в договоре счета эскроу в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В случае расторжения Договора по иным основаниям, в т.ч. по соглашению Сторон, при условии перечисления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, возврат денежных средств осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

**8.7.** Споры, разногласия и претензии по исполнению настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров.

## **9. Ответственность Сторон**

**9.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

**9.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

**9.4.** В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п.3.2.5. настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ, стоимость работ по укреплению, стоимость обследования и экспертизы). При выявлении нарушений указанных условий, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10% (Десяти процентов) от окончательной цены Договора. Выплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от оплаты убытков, возникших у Застройщика и у третьих лиц в связи с действиями Участника долевого строительства.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется.

Сумма штрафа и убытки возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в течение 10 рабочих дней с момента выставления соответствующего требования Застройщика.

**9.5.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.



**9.6.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) за период такого уклонения, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств в этот период.

**9.7.** При уклонении от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества за период со дня получения уведомления о готовности Квартиры к передаче до фактической даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

В случае, если Участник долевого строительства не явился в службу почтовой связи за получением соответствующего уведомления до истечения срока хранения корреспонденции в отделении связи, то расчет производится за период с 15 календарного дня с момента поступления уведомления в почтовое отделение по месту жительства Участника долевого строительства до фактической даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом определяется согласно счетам за оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание, выставленных управляющей организацией за Помещение.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления Застройщиком соответствующего счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае нарушения указанного в настоящем пункте срока, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки исполнения обязательства до исполнения указанной обязанности.

## **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

**10.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**10.2.** Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Договора, влияют на ход строительства;
- мятеж, бунт, военные действия, иные общественные события, влияющие на сроки и ход строительства, исполнение договорных обязательств;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

**10.3.** Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

**10.4.** Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные. Исключение составляют обстоятельства/факты известные неопределенному кругу лиц, свободно передающиеся в информационном поле, в т.ч. через центральные СМИ и не требующие доказывания.

**10.5.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **11. Заключительные положения**

**11.1.** Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**11.2.** Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

**11.3.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение пяти рабочих дней) извещать друг друга в следующем порядке:

**11.3.1.** В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, почтового адреса, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации в сети Интернет путем внесения изменений в Проектную декларацию на сайте: <http://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте: <http://наш.дом.рф>.

**11.3.2.** В случае изменения своих реквизитов Участник долевого строительства обязан уведомить об этом

Застройщика в письменной форме путем направления в адрес Застройщика заказного письма или представить такое уведомление в офис застройщика/агента под роспись работника, принявшего уведомление. При этом, надлежащим уведомлением об изменении реквизитов будет считаться сообщение Участника долевого строительства, в тексте которого прямо указано на изменение его адреса, иных реквизитов с указанием на необходимость направления всех дальнейших уведомлений по новому адресу. Корреспонденция (письма, претензии и проч.), поступившая от Участника долевого строительства с ранее неизвестного Застройщику адреса, без специального указания в тексте письма на изменение данных, не считается уведомлением об изменении реквизитов.

Если Участником долевого строительства не будут надлежащим образом сообщены Застройщику иные реквизиты, чем те, которые указаны при заключении настоящего Договора, то все извещения, письма, требования и прочие документы, связанные с исполнением настоящего Договора, отправленные по адресу, указанному в договоре будут считаться направленными надлежащим образом.

**11.3.3.** Сторона, не известившая (неналежащим образом известившая) другую Сторону об изменении своих реквизитов несёт риск и ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.

**11.4** Стороны договорились, что по вопросам исполнения настоящего Договора Застройщик имеет право, а Участник долевого строительства дает согласие на получение информационных сообщений/уведомлений от Застройщика по адресу электронной почты и СМС-информирования.

**11.5.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

**11.6.** Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Дома.

Под персональными данными понимается любая информация, имеющая отношение к Участнику долевого строительства как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес проживания, дата и место рождения, семейное положение, номер телефона и любая другая информация в соответствии с законом.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача исключительно в связи с обязательствами Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора: управляющей компании, ресурсоснабжающим организациям, третьим, лицам в связи с оформлением прав на наследство, когда право требования по настоящему договору входит в состав наследственной массы; а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика, который обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Участника долевого строительства. Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных. Обработка персональных данных (за исключением хранения) будет прекращена по достижению цели обработки и прекращения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

**11.7.** Настоящий Договор подписан в двух идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

#### **Адреса и реквизиты Сторон:**

##### **«Застройщик»:**

ООО СЗ «АВАстрой»  
ОГРН 122200021130  
ИНН 2222900180/КПП 222201001  
юр. адрес: 656006, Алтайский край, г.Барнаул,  
ул.Лазурная, 19 кв. 85  
почтовый адрес: 656055, Алтайский край,  
г. Барнаул, ул. Гущина, 150/2, пом. Н-3  
р/с 40702810500630021687  
БИК 044525266  
к/сч 30101810345250000266  
в АО "Банк ДОМ.РФ" г.Москва  
тел. 8(385-2) 55-6666  
эл. почта:

##### **«Участник долевого строительства»:**

тел. \_\_\_\_\_  
эл. почта \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /

## Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве №АП /1к- \_\_\_\_ от \_\_\_\_

### 1. План Объекта долевого строительства и местоположение на этаже, графическая форма (схема):

Графическая форма (схема):

Планировка определена на основании проектной документации.

### 2. Основные характеристики многоквартирного дома.

Объект недвижимости:	Многоквартирные дома с объектами общественного назначения и автостоянкой, нежилое здание
Назначение:	Многоквартирный дом.
Количество этажей:	23, в том числе подземных – 1 этаж
Общая площадь:	15575,28 кв.м
Материал наружных стен:	Сборные железобетонные панели заводского изготовления
Материал поэтажных перекрытий:	Сборные железобетонные панели заводского изготовления
Класс энергоэффективности:	A++ (высочайший)
Класс энергосбережения:	A++ (очень высокий)
Класс сейсмостойкости:	6 баллов

Указанные характеристики являются проектными.

Окончательные характеристики определяются после завершения строительства.

### 3. Объем (степень готовности) и перечень работ, выполняемых в Объекте.

Объект долевого строительства передается без чистовой отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

- Монтаж оконных и балконных блоков, витражей с остеклением (без отделки откосов и установки подоконной доски);
- Система отопления: разводка труб с установкой радиаторов отопления;
- Установка приборов учета тепловой энергии;
- Установка приборов учета расхода воды;
- Система электроснабжения: монтаж электрической проводки без установки розеток и выключателей;
- Установка прибора учета электроэнергии в этажном щите учета и распределения;
- Системы водоснабжения и канализации: Застройщик предоставляет точки подключения к системам в границах квартиры;
- Система пожарной сигнализации: установка дымовых пожарных извещателей;
- Слаботочные системы: ввод телевидения и домофонной связи в этажном щите учета и распределения;
- Стены: выравнивание бетонных стен гипсовыми составами; бетонные стены санузла без отделки; перегородки из гипсокартонных листов с одинарным металлическим каркасом и однослойной обшивкой с обеих сторон без шпатлевки и последующей отделки;
- Система вентиляции: установка клапана инфильтрации КИВ;
- Потолки: без отделки;
- Полы: стяжка без финишной отделки;
- Монтаж входной двери.

Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности в т.ч. финишное шпатлевание стен; установка межкомнатных дверей (с установкой внутренних дверных блоков); установка розеток, выключателей; устройство разводки водоснабжения, водоотведения, канализации; установка сантехнических приборов (унитаз, ванна, раковина, смесители, полотенцесушитель) не входят в стоимость договора и выполняются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

#### **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

##### **Застройщик:**

ООО СЗ «АВАстрой»

ОГРН 1222200021130

ИНН 2222900180/КПП 222201001

юр. адрес: 656006, Алтайский край, г.Барнаул,

ул.Лазурная, 19 кв. 85

почтовый адрес: 656055, Алтайский край,

г. Барнаул, ул. Гущина, 150/2, пом. Н-3

р/с 40702810500630021687

БИК 044525266

к/сч 30101810345250000266

в АО "Банк ДОМ.РФ" г.Москва

##### **Участник долевого строительства:**