

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Барнаул

«_____» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная инициатива» (ООО СЗ «Строительная инициатива»), ИНН 2221040076, КПП 222101001, зарегистрировано Постановлением администрации Железнодорожного района города Барнаула №506 от 01.02.2001г., Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 22 номер 000546862, выдано ИМНС по Железнодорожному району г. Барнаула 05.12.2002 года, ОГРН 1022200911490, адрес (места нахождения) исполнительного органа юридического лица: 656031, Алтайский край, Барнаул г., Крупской ул., дом № 86, помещение Н-1, в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, вместе именуемые – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте <https://наш.дом.рф>.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 22:63:010419:8754 площадью 10370 +/- 36 кв.м., местоположение: Алтайский край, г. Барнаул, улица им. В.Т. Христенко, 3 принадлежит Застройщику на праве собственности о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сделана запись о регистрации № 22:63:010419:8754-22/115/2021-1. Документы основания: договор купли продажи земельного участка № 23 от 10 июля 2020г., договор купли продажи земельного участка № 25 от 29 июля 2020г.

1.4. **Многоквартирный дом** – 17-этажный (с учетом подземного этажа), 3-секционный, с техническим подпольем и чердаком, 358-квартирный жилой дом, общая площадь жилого дома – 25 965,1 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – сборные железобетонные панели (бескаркасная система), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты, класс энергетической эффективности – А+, сейсмостойкость – 6 баллов, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, улица им. В.Т. Христенко, 3.

1.5. **Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение) № ____ (____) строительный, состоящая из ____-х (____) комнат(ы), расположенная в Многоквартирном доме в ____-м (____) подъезде на ____-ом (____) этаже (далее – **Квартира**), а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Расположение и планировка Квартиры указаны в Приложении №1 к Договору.

1.6. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов). Проектная общая площадь Квартиры на день подписания Договора составляет ____ кв.м, из них: общая комната ____ кв.м., кухня ____ кв.м., коридор ____ кв.м., спальня ____ кв.м., санузел ____ кв.м., гардероб ____ кв.м., прихожая ____ кв.м.

1.7. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма проектной общей площади Квартиры и площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов), подсчитываемой с понижающим коэффициентом (лоджия - 0,5, балкон - 0,3), определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом. Общая приведенная площадь Квартиры на день подписания Договора составляет ____ кв.м, из них: проектная общая площадь ____ кв.м., лоджия ____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5), балкон ____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,3).

1.8. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончании строительства.

1.9. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.10. **Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 3 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Квартиру **в собственность (общую совместную, долевую собственность)** при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену договора в порядке, предусмотренном Договором, и принять Квартиру по Акту приема – передачи Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Многоквартирного дома и принимает комплектность строительства в целом.

В проектную документацию Многоквартирного дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Многоквартирного дома. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика, Единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Срок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства, при условии проведения расчетов, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, **не позднее 31 декабря 2025 года.**

2.5. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию и передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры, в общей долевой собственности Участника долевого строительства будет находиться общее имущество в Многоквартирном доме, а именно: места общего пользования (МОП), ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Многоквартирного дома.

2.6. Участник долевого строительства гарантирует, заверяет и подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.6.1. Тексты данного Договора, а также всех приложений к нему, Участником долевого строительства прочитаны, их смысл и изложенные в них условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами. Все положения настоящего Договора Участник долевого строительства принимает;

2.6.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.6.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

2.6.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

2.6.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате цены Договора, по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными;

2.6.6. Участник долевого строительства не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника долевого строительства заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

2.6.7. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Объектом строительства может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 22:63:010419:8754 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на ипотеку земельного участка с кадастровым номером 22:63:010419:8754, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать его в Регистрирующий орган.

Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что в отношении части земельного участка для обеспечения права прохода и проезда установлен частный сервитут на основании Соглашения об установлении сервитута Земельного участка № 161 от 22.08.2024 года.

2.6.8. Гарантийный срок на Жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Жилого помещения Участнику долевого строительства.

2.6.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (в т.ч. противопожарное), входящее в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Жилого помещения, являющегося частью Многоквартирного дома.

2.6.10. Участник долевого строительства проинформирован и принимает положения о том, что гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения и работы составляет:

Номер	Вид имущества и работ	Гарантийный срок	
		Работа	Материалы
1	Штукатурка	1(один) год	1(один) год
2	Сантехника (водоснабжение, канализация); приборы учета холодной и горячей воды, нагревательные приборы (полотенцесушители)	1(один) год	1(один) год
3	Фурнитура и регулировка пластиковых оконных блоков, балконных дверей	1(один) год	1(один) год
4	Установка пластиковых оконных блоков с внутренней отделкой (в т.ч. наличников), балконных дверей	1(один) год	1(один) год
5	Остекление балконов и лоджий	1(один) год	1(один) год
6	Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек) бетонных полов	1(один) год	1(один) год
7	Электроосвещение, электротехническое оборудование (монтаж электропроводки, приборов учета электроэнергии)	1(один) год	1(один) год
8	Установка дверных коробок и входных дверей	1(один) год	1(один) год
9	Фурнитура и регулировка входных дверей	1(один) год	1(один) год
10	Монтаж внутренних систем тепло-водоснабжения (от запорного механизма) и канализации (от стояка), электроснабжения (от распределительной коробки) и связи (от разветвителя) жилого дома	1(один) год	1(один) год

Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме составляет:

1	Элементы благоустройства	1(один) год	1(один) год
2	Малые архитектурные формы	1(один) год	1(один) год

2.6.11. Участник долевого строительства поставлен в известность Застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи включая акты, составленные Застройщиком в одностороннем порядке и т.п.) связанные с исполнением настоящего Договора, его изменением или расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий настоящего Договора, будут направляться Застройщиком посредством почтового отправления ценным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в преамбуле настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактах данных. В случае если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре, письменно не уведомит Застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных Застройщиком в порядке, способом и по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим, неблагоприятных последствий.

2.6.12. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что указанные в подпунктах 2.6.1-2.6.11 пункта 2.6 настоящего Договора гарантии, заверения и подтверждения Участника долевого строительства:

(а) взятые вместе и по отдельности составляют существенное условие настоящего Договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации);

(b) составляют сведения, на которые полагается Застройщик при заключении настоящего Договора.

2.6.13. Участник долевого строительства заверяет и подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился и получил от уполномоченного представителя Застройщика разъяснения и всю интересующую Участника долевого строительства информацию, относительно требований предъявляемых к качеству отделочных работ и о возможности ознакомиться с **положениями Стандарта организации «Работы внутренние, монтажные и отделочные» № СТО 5600309-001-2022, внесенного в реестр 20.04.2022 года за № 316-СТО** Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «РСТ») и **положениями Стандарта организации «Устройство защитных слоев перекрытий. Правила производства и приемки работ» № СТО ЖИ 1.002-2023, внесенного в реестр 22.06.2023 года за № 325-СТО** Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «РСТ»), право пользования которым передано Лицензионным договором № 2 от 01.07.2023 г. Указанные Стандарты размещены на сайте Застройщика по адресу: <http://www.barnaul-gi.ru>.

2.7. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

-размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

2.8.1. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Финансовая Корпорация Открытие» на основании Договора невозобновляемой кредитной линии №132-23/НКЛ-1Ф от 18.08.2023г.

2.8.2. Право собственности на земельный участок, на котором строится Объект, находится в залоге у ПАО «Финансовая Корпорация Открытие» на основании Договора об ипотеке № 132-23/ИП-1Ф от 18.08.2023г.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____-00 (_____) рубля 00 копеек и определяется исходя из стоимости 1 кв.м. в размере _____ (_____) рублей и площади Квартыры, указанной в п.1.7 и Приложении №1 к Договору.

3.2. Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчетов с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.3. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

-объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: _____

-депонируемая сумма _____.

Первый платеж в размере _____ (сумма прописью) рублей Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее _____ (_____) банковских дней после регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

Второй платеж в размере _____ (сумма прописью) рублей Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее «_____» _____ 20__ г.

-срок условного депонирования 31.12.2025 год.

-эскроу-агент – **Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»** (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения 656002, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 59, адрес электронной почты barnaul@open.ru, номер телефона (3852) 364-243.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Застройщик также обязуется не позднее 5 (пяти) календарных дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 (пяти) календарных дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, после государственной регистрации Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.

При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

3.4. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п.3.5. Договора, а также в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в планировку и отделку Квартиры по согласию Сторон.

3.5. Фактическая общая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Изменение площади Квартиры не является для сторон договора недостатком качества Квартиры.

В случае расхождения фактической общей площади Квартиры по отношению к проектной, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке:

1) в случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры увеличится *более чем на 1,0 кв. м. по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.6 Договора*, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения *стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора*, на площадь увеличения;

2) в случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры уменьшится *более чем на 1,0 кв. м. по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.6 Договора*, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения *стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора*, на площадь уменьшения.

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

Доплата и возврат разницы по настоящему пункту производятся до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.6. В случаях, указанных в п.3.5 Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.7. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, переданной ему Квартиры и помещений общего пользования.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

4.1.3. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации Договора и для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, в размере и порядке, установленном п. 3.1 и п.3.3 Договора.

4.2.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, осуществить приёмку и подписать Акт приёма-передачи Квартиры в порядке, установленном Договором.

4.2.3. В случае уведомления Застройщиком о досрочной передаче Квартиры, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия Квартиры.

4.2.4. Сдать договор на регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выдачи документов, в противном случае Застройщик может отказаться от заключения договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (одностороннего акта в случае, предусмотренном п. 6.4 Договора) при условии соблюдения Участником долевого строительства п. 4.2.1 Договора.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома.

5.1.3. Досрочно передать квартиру Участнику долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, для чего направляет сообщение Участнику долевого строительства.

5.1.4. Без специального согласования с Участником долевого строительства изменять сроки ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе:

-в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

-в случае расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

-в случае нарушения Участником долевого строительства любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего уведомления Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Самостоятельно и за свой счёт осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в соответствии с законодательством РФ, после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры;

5.2.2. Уступить права требования Квартиры третьим лицам в соответствии с разделом 8 Договора;

5.2.3. Реализовывать иные права, предоставленные Участнику долевого строительства законодательством РФ и Договором.

5.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приема-передачи Квартиры**. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

6.2. Передача Квартиры осуществляется при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены Договора.

6.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, но не позднее десяти рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 6.3 Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартир.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Квартира должна соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Техническое состояние Квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства:

-устройство стен и перегородок;

-частичная штукатурка стен;

-установка входной металлической двери;

-установка оконных и балконных блоков из ПВХ профилей;

-остекление лоджий;

-монтаж системы электроснабжения до квартиры, с электрической разводкой по Квартире,

-установка электросчетчика в этажном щите;

-цементно-песчаная стяжка пола, кроме балконов и лоджий;

-стояки горячей и холодной воды, канализации без внутренней разводки;

-монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов.

В стоимость строительства не включается и Застройщиком не выполняется чистовая отделка, в т.ч. следующие виды работ, а также не предоставляются оборудование и материалы для установки:

-шпаклевка стен и потолков;

-наклейка обоев;

-устройство чистового покрытия полов;

-укладка плитки в санузлах;

-установка межкомнатных дверей;

- установка электроплиты;
- чистовая покраска потолков и стен;
- отделка оконных откосов и установка подоконников и порогов балконных дверей;
- установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- установка розеток и выключателей;
- установка светильников;
- остекление балкона (запрещено).

7.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи одного из объекта долевого строительства Многоквартирного дома.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры или иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и её частей в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушение 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 как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта, Квартиры возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Квартиры, предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

7.7. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, 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 входной двери, замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка, вентиляционного и лифтового оборудования, дверных звонков, 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 Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет, Единой информационной системе жилищного строительства.

7.8. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «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. и иными законодательными актами.

7.9. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения установленного п. 3.3 Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Квартиры, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества многоквартирного дома и Квартиры пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Квартиры до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Квартиры.

9.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в 3-дневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

10.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по Договору на период их действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны разрешают возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Многоквартирный дом не будет оборудован мусоропроводами.

11.4. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11.5. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

11.6. Участник долевого строительства перед подписанием Договора обязан предоставить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

11.7. Участник обязуется оплачивать назначенной Застройщиком управляющей компании коммунальные платежи (в том числе, холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию, иные платежи) со дня принятия Квартиры по Акту приема-передачи. В случае уклонения от принятия Квартиры, с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие Квартиры.

11.8. Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или застройщику, или энергоснабжающей (ресурсоснабжающей) 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.

11.9. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.10. Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

11.11. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.12. Приложением (неотъемлемой частью) к Договору является копия листа поэтажного плана Многоквартирного дома с выделением на нем Квартиры и ее описанием.

11.13. Договор составлен **в двух подлинных экземплярах**: один экземпляр Застройщику, один экземпляр для Участника долевого строительства. Экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю не требуется и будет переведен ими в электронную форму.

11.14. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, _____, даю своё письменное согласие ООО СЗ «Строительная инициатива» (ОГРН 1022200911490), далее – Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Целью обработки моих персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мною сведений, принятие решения о предоставлении мне услуг, заключение при участии Оператора любых договоров

и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня и иных лиц.

Я уведомлен и понимаю, что:

- под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы и любая другая информация;

- под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые действия с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Обработка моих персональных данных, за исключением хранения, должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

(Подпись. Фамилия, имя, отчество полностью)

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Строительная инициатива»

Директор _____ Ю.А. Гатилов

Участник долевого строительства:

_____ / _____