

Договор участия в долевом строительстве № (со счетом эскроу)

г. Барнаул

«___» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилищная инициатива» (ООО СЗ «Жилищная инициатива»), ИНН 2221131100, КПП 222101001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 22 номер 002918194, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Железнодорожному району г. Барнаула 14.02.2008 года, ОГРН 1082221001103, адрес (места нахождения) исполнительного органа юридического лица: 656031, Алтайский край, Барнаул г., Крупской ул., дом № 86, помещение Н-1, в лице генерального директора Гатилова Юрия Александровича, 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.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства общежития квартирного типа на условиях настоящего Договора.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 22:63:020346:470 площадью 12595+/-39,0 кв.м., местоположение: Алтайский край, г. Барнаул, улица Чеглецова, уч. 25а принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 18.05.2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сделана запись о регистрации № 22:63:020346:470-22/136/2023-3.

1.4. **Общежитие квартирного типа со встроенными объектами общественного назначения. 1 этап строительства – Корпус 1** (далее по тексту «объект»); назначение объекта – нежилое; количество этажей – 10 (десять, с учетом подземного этажа), 2-секционный, с подвалом и чердаком, общая площадь здания – 10 159,40 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты, класс энергетической эффективности – А, сейсмостойкость – 6 баллов, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, улица Чеглецова, 25а, корпус 1, блок-секция 1,2.

1.5. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (1 этап строительства Корпус 1) № _____ (_____) строительный, состоящая из _____-х (_____) комнат, расположенное в Общежитии квартирного типа в _____-ем (_____) подъезде на _____-ом (_____) этаже (далее – **Квартира**), а также Общее имущество в Общежитии квартирного типа, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие 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 Общежитие квартирного типа, 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-ниша _____ кв.м., прихожая _____ кв.м., спальня _____ кв.м., спальня _____ кв.м., санузел _____ кв.м., ванная _____ кв.м.

1.7. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма проектной общей площади Квартиры и площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов), подсчитываемой со следующими понижающими коэффициентами: лоджии – 0,5, балконы – 0,3, определенная в соответствии с проектной документацией на Общежитие квартирного типа. 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).

1.8. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Общежития квартирного типа, проведенной по окончанию 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

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Общежитие квартирного типа и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру **в собственность (общую совместную, долевую)** 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 Общежития квартирного типа.

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Общежития квартирного типа и принимает комплектность строительства в целом.

В проектную документацию Общежития квартирного типа могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Общежития квартирного типа. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Общежития квартирного типа, 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 2027 года.**

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

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 Общежитием квартирного типа (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 22:63:050346:470 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 22:63:050346:470, 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.

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

2.6.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (в т.ч. противопожарное), входящее в состав Квартиры, 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 любой Квартиры, являющейся частью Общежития квартирного типа.

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

№	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	1(один) год	1(один) год
3	Фурнитура и регулировка пластиковых либо алюминиевых оконных блоков, балконных дверей	1(один) год	1(один) год

4	Установка пластиковых либо алюминиевых 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 защитного слоя пола из цементно-песчаного раствора	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 Общежитии квартирного типа 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);

(б) 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 № 252 от 25.11.2024 г. Указанные Стандарты размещены на сайте Застройщика по адресу: <http://www.barnaul-gi.ru>.

2.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик поменяет наименование строящегося объекта капитального строительства «Общежитие квартирного типа со встроенными объектами общественного назначения» на «Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами общественного назначения», а также назначение объекта «**нежилое**» на назначение объекта «**многоквартирный дом**».

После внесения изменений в пункты 3.1, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.2.2 разрешения на строительство № 22-63-50-2024 от 07.06.2024г., а именно: изменение наименования объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: «Общежитие квартирного типа со встроенными объектами общественного назначения» на «Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами общественного назначения» и изменение назначения объекта «нежилое» на назначение объекта «**многоквартирный дом**», в настоящем договоре слова по всему тексту договора: «Общежитие квартирного типа» будут заменены на слова: «Многоквартирный жилой дом».

Составление дополнительного соглашения для внесения данных изменений в настоящий Договор участия в долевом строительстве не требуется.

2.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что после принятия генерального плана города Барнаула, земельный участок будет находиться в зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-1), составление дополнительного соглашения для внесения данных изменений в настоящий Договор участия в долевом строительстве не требуется.

2.9. 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».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ и определяется исходя из стоимости 1 кв.м. в размере _____ и площади Квартиры, 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. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Банк ВТБ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон +7 495 960 2424;

Депонент: _____;

Бенефициар: ООО СЗ «Жилищная инициатива»;

Срок условного депонирования – до 31 декабря 2027 года;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

Или:

Первый платеж в размере _____ (сумма прописью) рублей Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее 5 (пяти) 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/кредитных средств не позднее «____» _____ 20__ г.

Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) считают себя заключившими договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Эскроу-агентом настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Эскроу-агентом настоящего Договора, на условиях, предусмотренных п. 3.3 настоящего Договора и Правил.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать Эскроу-агенту настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) о заключении договора счета эскроу.

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора 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 Общежития квартирного типа 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 общежития квартирного типа 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 Общежития квартирного типа.

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.3.4 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 на Общежитие квартирного типа.

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 в эксплуатацию общежития квартирного типа.

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 Общежитии квартирного типа, 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**. 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 общежития квартирного типа 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 двадцати 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 принятия Квартиры (за исключением случаев несоответствия Квартиры требованиям, установленным в п. 7.1 Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить и направить по адресу Участника долевого строительства односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи 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 Квартиры.

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 кирпичных стен и перегородок;
- штукатурка стен;
- установка входной металлической двери;
- установка оконных и блоков на лоджии из ПВХ профилей;
- остекление лоджий;
- монтаж системы электроснабжения до квартиры с электрической разводкой по квартире;
- установка электросчетчика в этажном щите;
- защитный слой пола из цементно-песчаного раствора;
- 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 и дверных откосов и установка подоконников и порогов дверей на лоджии;
- установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- установка розеток и выключателей;
- установка светильников;
- установка замков безопасности на окнах и витражах лоджий.

На фасаде дома предусмотрены корзины для установки кондиционеров. Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что установка кондиционера в иных местах запрещена.

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 Общежития кварт ирного типа.

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. 3.4 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 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 Квартиры 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 Общежитие квартир типа не будет оборудовано мусоропроводами.

11.4. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Общежития квартирного типа выбрать один из способов управления, 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 Общежития квартирного типа 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., _____ даём своё письменное согласие ООО СЗ «Жилищная инициатива» (ОГРН 1082221001103), 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)

(Подпись. Фамилия, имя, отчество полностью)

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Жилищная инициатива»

_____ Ю.А. Гатилов

Участник долевого строительства:

_____ / _____