

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Новоалтайск, Алтайский край

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горем-3», ИНН 0411144305, КПП 220801001 ОГРН 1090411001658, адрес: 658080, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Высоковольтная, д. 8, пом. 2Н, в лице

_____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

Гражданин Российской Федерации _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан: _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС: № _____,

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», равно именуемые - «**Стороны**», заключили настоящий договор.

Правовой основой для заключения между Сторонами настоящего Договора являются:

Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

Федеральный закон от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями);

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

Иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Разрешение на строительство № 22-69-07-2024, выдано Администрацией города Новоалтайска Алтайского края 17.05.2024 на строительство многоквартирного жилого дома с объектами общественного назначения по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. 9 Января, 21. Срок действия Разрешения на строительство до «31» декабря 2026 года.

Земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 1468-5725 от 25.12.2023 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю 12.01.2024, номер регистрации 22:69:030210:657-22/111/2024-2, с кадастровым номером 22:69:030210:657. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (сайт: наш.дом.рф).

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.3. Участник долевого строительства – гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.5. Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид и назначение – **Многоквартирный жилой дом по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. 9 Января, 21**
- количество квартир – **72**;
- количество этажей – **10 этажей (с учетом подвала)**;
- общая площадь – **3448,8 кв. м.**;
- материал наружных стен - **кирпич**;
- материал поэтажных перекрытий - **Железобетонные многопустотные плиты**;
- класс энергоэффективности – **С- (Повышенный)**;
- сейсмостойкость – **6**
- высота потолков **2,5м.**

1.6. План объекта долевого строительства (Приложение №1) – схема (чертеж), отображающая в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас; их количество и площади) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **72-квартирный** жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке по адресу: **Алтайский край, г. Новоалтайск, улица 9 Января, 21** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в собственность.

2.2. Описание Объекта долевого строительства определяется проектной документацией и Приложением №1 к настоящему Договору:

- жилое помещение – **__комнатная квартира**, будущий номер **__ (_____)**, этаж **_ (_____)**, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Новоалтайск, улица **9 Января, 21 (двадцать один)**.
- площадь квартиры без учета лоджии (балкона) – **___ кв. м.**
- площадь лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом – **___ кв. м.**
- общая площадь квартиры, в соответствии с проектной документацией – **___ кв. м.**

2.3. Техническое состояние на момент передачи Участнику долевого строительства:

- установка входной металлической двери с установкой обналичников только со стороны подъезда (с комплектом ключей для временного пользования);
- установка оконных и балконных блоков из поливинилхлоридных профилей с остеклением двухкамерными стеклопакетами;
- остекление лоджий из алюминиевых профилей с полимерным покрытием с одинарным остеклением;
- монтаж системы электроснабжения с установкой розеток, выключателей;
- устройство стояков с выпусками холодного, горячего водоснабжения, канализации;
- установка счетчиков холодной и горячей воды;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- межкомнатные перегородки;
- штукатурка стен;
- цементная стяжка полов;

- отделочные работы в подъездах;
- благоустройство придомовой территории;
- внутридворовые проезды и элементы озеленения.

В стоимость строительства **не включаются** и Застройщиком **не выполняются** следующие виды работ (данные работы производятся самим Участником долевого строительства за свой счет):

- предварительная обработка стен и потолков гидроизолирующими и другими пропитками;
- шпаклевка стен и потолков;
- наклейка обоев;
- настил чистового покрытия полов;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты, электровентиляторов;
- чистовая покраска стен и потолков;
- монтаж системы горячего и холодного водоснабжения, системы водоотведения от стояка до мест установки сантехнических приборов;
- установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- укладка плитки в санузлах;
- отделка оконных откосов и установка подоконных досок (в том числе дополнительное пропенивание и утепление, покрытие гидро-, пароизолирующими покрытиями);
- установка радиовещательного УКВ-радиоприемника, обеспечивающего прием чрезвычайных сообщений на частоте ГО и МЧС.

2.4. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома с объектами общественного назначения по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Индустриальная, 18, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта и принимает комплектность строительства в целом.

2.6. Подписывая данный Договор, Стороны согласовали, что строительство жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется без мусоропровода, согласно проектной документации.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему относятся за счет Сторон, в стоимость Объекта не входят.

2.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора на дату заключения составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

3.2. Цена Договора составляет размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

3.3. 100% оплата цены договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу,

заключаемому 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 перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), БИК 044525593, Кор/сч. 30101810200000000593, место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620-91-91.

Депонент: ФИО;

Бенефициар: ООО "Горем-3"

Депонируемая сумма: _____,00 (_____) рублей 00 копеек

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

Срок условного депонирования денежных средств: «30» июня 2027 года

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроуагенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

-истечение срока условного депонирования;

-перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

-прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом заявки на резервирование счета эскроу, направленной Бенефициаром через интернет-банк.

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в АО «АЛЬФА-БАНК», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных АО «АЛЬФА-БАНК» и размещенных на официальном интернет-сайте АО «АЛЬФА-БАНК» по адресу <https://alfabank.ru/> (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя

заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) АО «АЛЬФА-БАНК», оферт Бенефициара и Депонента путем открытия АО «АЛЬФА-БАНК», счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать АО «АЛЬФАБАНК», настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Срок условного депонирования денежных средств может быть продлен на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.5. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.6. Участник долевого строительства имеет право осуществлять платежи, указанные в п. 3.3 настоящего Договора до даты наступления установленного срока, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.7. В цену настоящего Договора включается сумма компенсации Застройщику затрат на строительство многоквартирного жилого дома. Разница между ценой настоящего договора и фактическими затратами Застройщика на строительство квартиры, предусмотренной в п.2.2 Договора, оставшаяся в распоряжении Застройщика по окончании строительства и передачи квартиры Участнику долевого строительства (экономия Застройщика), является вознаграждением за услуги Застройщика и не возвращается Участнику долевого строительства.

3.8. Цена договора может быть изменена после заключения Договора по соглашению сторон.

Основанием для изменения цены Договора являются основания, указанные в пункте 3.9 настоящего Договора, а также при наступлении любых обстоятельств, которые влекут изменение стоимости 1 квадратного метра неоплаченной общей проектной площади Объекта долевого строительства, и увеличение затрат на строительство в соответствии с проектом общего имущества в Объекте, учитывая инфляцию, изменение налогообложения в сторону увеличения, удорожание строительных материалов, внесение изменений в проектную документацию, увеличение тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения (как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения), повышение платы за земельный участок, иные обстоятельства, влияющие на себестоимость строительства.

3.9. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется при оформлении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 3% является не существенным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в п.2.2 договора не более чем на 3% (включительно), перерасчет цены настоящего договора не производится.

3.10. Стороны пришли к соглашению, что основания для изменения цены Договора, указанные в пунктах 3.8. и 3.9. настоящего Договора считаются существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Предоставить в установленном законом порядке документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не позднее 30.04.2027.

При досрочном вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства ранее установленного в настоящем пункте Договора срока без заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Данное сообщение направляется любым из следующих способов: почтовым отправлением на адрес регистрации Участника долевого строительства, указанный в преамбуле Договора, либо иной адрес, указанный Участником в заявлении, на адрес электронной почты, путем СМС-информирования (с номера телефона ООО «Горем-3», указанный в п. 11 настоящего Договора) с гиперссылкой на документ, размещенный в сети интернет. Вне зависимости от факта получения вышеуказанного сообщения факт направления вышеперечисленными способами считается надлежащим извещением Участника долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства составляет не более 5% от площади, указанной в п. 2.2 настоящего Договора.

4.1.6. Получить в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.7. По требованию Участника долевого строительства предоставить документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.8. По требованию Участника долевого строительства предоставить информацию о ходе и состоянии строительства, а также информацию о Застройщике в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.9. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства о ненадлежащем качестве переданного ему Объекта долевого строительства, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.1.10. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4.1.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4.1.12. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронном виде на указанную в настоящем договоре электронную почту Участника долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта к передаче обязан приступить к его принятию в течении 7-ми рабочих дней по акту приема-передачи с даты получения уведомления.

4.2.3. Принять на себя бремя несения расходов по содержанию Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- 4.2.4. Оплачивать за свой счет работы по внесению изменений в проект в связи с изменением проекта квартиры на стадии строительства по письменному разрешению «Застройщика».
- 4.2.5. В 3-дневный срок с момента подписания зарегистрировать договор долевого участия в строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, а также все изменения и дополнения к нему возникшие в последствии.
- 4.2.6. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеуказанную квартиру.
- 4.2.7. В 30-дневный срок после подписания передаточного акта осуществить государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства.
- 4.2.8. При изменении реквизитов, указанных в настоящем Договоре (ФИО, адрес регистрации, адрес для информирования, контактный телефон) уведомить Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента таких изменений.
- 4.2.9. Участник долевого строительства не вправе до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить самовольное проникновение/заселение в Объект долевого строительства, производить ремонтные или иные, связанные с отклонением от проекта работы (в том числе установку кондиционеров, разрушение и перенос стен, перегородок и иное изменение планировки).
- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

- 5.1.1. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков в Объекте долевого строительства и уклонения от подписания акта приема-передачи в течение более 2 (двух) месяцев с момента направления по адресу регистрации уведомления о готовности Объекта к передаче, составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии с п. 4, 6 ст. 8 Закона №214-ФЗ.
- 5.1.2. Вносить изменения в проектно-техническую документацию на строительство многоквартирного дома при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих строительных норм и правил.
- 5.1.3. Досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

- 5.2.1. В случае необходимости знакомиться с имеющейся у Застройщика строительной, проектной документацией.
- 5.2.2. Вносить свои предложения по вопросу управления многоквартирным домом после сдачи его в эксплуатацию.
- 5.2.3. Приступить к выполнению работ в Объекте долевого строительства только после подписания акта приема-передачи и государственной регистрации права собственности.

5.3. Участник долевого строительства не вправе:

- 5.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Передаточного акта, составляемому в форме электронного документа.
- 5.3.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 5-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% от цены, указанной в настоящем Договоре. В случае нарушения срока,

установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

5.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 8 Закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

5.5. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

6.3. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

6.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (пункт 6 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ).

6.5. В случае неявки Участника для подписания акта приема-передачи квартиры, в том числе в случае неисполнения им условий о сообщении изменения реквизитов, или необоснованного отказа Участника долевого строительства от подписания акта передачи по истечении срока, предусмотренного пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ Участник возмещает Застройщику эксплуатационные расходы, расходы по техническому обслуживанию дома соразмерно доле владения площадью и иные возможные расходы, связанные с содержанием объекта долевого строительства.

6.6. В случае увеличения сроков строительства объекта долевого строительства, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Участник долевого строительства в течение 1 месяца со дня получения уведомления о продлении сроков окончания строительства должен явиться для подписания дополнительного соглашения к Договору либо в письменном виде предоставить письменный отказ от изменения условий Договора.

6.7. 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.8. В случае существенных, прямо оговоренных в законодательстве, нарушений Застройщиком обязательств по договору Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.9. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по п. 6.2. договора, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено частью 8.1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

6.10. В случае одностороннего отказа Участником долевого строительства от исполнения договора, в соответствии с п. 6.8. договора денежные средства, уплаченные в счет цены договора, возвращаются Участнику указанным в п. 6.9 способом.

6.11. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.12. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по договору, производится способом указанным в пункте 6.9 Договора.

6.13. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии неисполнения обязательств Застройщиком и нарушения прав Участника долевого строительства, последний обязан возместить Застройщику фактически понесенные в ходе исполнения сделки расходы (убытки).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
- 7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 7.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, устанавливается настоящим договором три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.
- 7.3.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 7.3.2. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается настоящим договором один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.
- При этом к отделочным работам и элементам отделки относятся: установка входных дверей, дверь и весь дверной блок со всеми элементами, установка оконных и балконных блоков из ПВХ, сами блоки ПВХ и их элементы, штукатурка стен (работа и материал) и стяжка полов (работа и материал).
- 7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства, а также если недостатки Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 7.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта 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, электровентилятора, вентиляционной решетки, изменение цвета и/или 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.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Правообладателем (Участником долевого строительства). В этом случае банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Настоящий пункт в части согласия Банка не применяется в случае оплаты цены договора без использования заемных средств (Ипотечных).

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Правообладателем или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему договору несет Участник долевого строительства.

8.4. 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. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, террористический акт и другие, не зависящие от Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства, имеющие чрезвычайный и непредотвратимый характер) и если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору продляется до устранения указанных обстоятельств.

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

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или расторжения договора.

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

10.3. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.3 согласен, претензий не имеет.

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

10.5. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные Сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству.

10.6. Настоящий договор составлен **в 2-х (двух) подлинных экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Экземпляр-подлинник договора переводится в форму электронного образца и хранится в органе, определенном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и (или) организацию обработки своих персональных данных, на раскрытие и распространение персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им при заключении настоящего Договора, всеми способами, предусмотренными Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора и в случаях, установленных законодательством РФ.

10.8. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Дольщик вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Застройщику, согласие будет считаться отозванным с момента получения Застройщиком уведомления об отзыве согласия.

10.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставление ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

10.10. Все обстоятельства, не оговоренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.11. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, заключенного Участником долевого строительства, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом. При этом Законом устанавливается исчерпывающий перечень применяемых к Застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением Договора.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Горем-3»

649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск,

ул. Чорос-Гуркина, 4

Почтовый адрес:

658080, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.

Высоковольтная, д.8

Тел. 8-960-940-30-60, сайт:gorem-3.ru

Эл. почта: gorem3@yandex.ru

ИНН/КПП 0411144305/041101001

ОГРН 1090411001658, ОКПО 89423224

Платежные реквизиты:

ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

Р/сч 40702810223100008446

К/сч 30101810600000000774

БИК 045004774

Участник долевого строительства:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник:

Приложение №1 к Договору долевого участия в строительстве от «__» _____ 20__ г.