

**ДОГОВОР № А304/2/_____-_____
участия в долевом строительстве**

г. Барнаул

«_____» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЕГИОНСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Калмыкова Сергея Валерьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ _____,
именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности, либо на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, а также общее имущество многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

3. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

4. **Объект** - многоквартирный дом по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, ул. Анатолия, д. 304/2 (стр.)**.

5. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., законодательством Российской Федерации.

6. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешения на строительство № 22-63-141-2023, выданного 20.12.2023 г. Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
- Проектной декларации, опубликованной на сайте: <http://www.наш.дом.рф>.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке по адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка с кадастровым номером 22:63:050424:1142 (кадастровый номер 22:63:050424:1377), многоквартирный дом, (далее – «Объект»)** и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в **собственность** Участника долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта:

Вид – многоквартирный.

Назначение – жилой дом.

Количество этажей – одиннадцать.

Общая площадь Объекта – 15 476,0 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: кирпич с последующей окраской фасадной краской и облицовочный кирпич.

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – «В».

Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.2. Описание Объекта и Объекта долевого строительства определяется проектной декларацией и настоящим Договором.

Договор заключен в отношении следующего Объекта долевого строительства – жилого помещения, далее Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства:

Строительный номер	Этаж	Кол-во комнат	Жилая проектная площадь, кв.м.	Проектная общая площадь без учета лоджий кв.м.	Проектная общая приведенная площадь с учетом лоджий с коэф. 0,5 кв.м.

Местоположение Квартиры на этаже, графический план Квартиры с расположением в ней комнат, помещений вспомогательного использования, балконов (лоджий) приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.3. В связи с возможной перепланировкой и объединением квартир в доме, строительный номер Квартиры может быть изменен.

1.4. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника 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 Квартиру.

1.5. 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.

1.6. Проектирование и строительство Многоквартирного дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: **Алтайский край, город Барнаул, ул. Анатолия, д.304/2 (стр.)**, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта и принимает комплектность строительства в целом.

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

Подписывая данный договор, Стороны согласовали, что строительство жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, осуществляется без мусоропровода, согласно проектной документации.

1.7. Срок для передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства – не позднее 28.09.2027 года.

При досрочном вводе Объекта в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства ранее, установленного настоящим пунктом срока, без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

1.8. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства (Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства).

1.9. При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства даёт согласие на установление обременений на земельный участок в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных коммуникаций.

1.10. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1., 5.7. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.1., 5.7., Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1., 5.7. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования), а также его кадастрового номера и адреса.

О факте изменений, указанных в настоящем пункте, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и включает расходы Застройщика, связанные с организацией строительства и привлечением средств инвесторов (участников долевого строительства), в т.ч. проценты за пользование привлеченными заемными и кредитными средствами для финансирования затрат на строительство и другие расходы (в т.ч. до заключения настоящего Договора).

Превышение суммы денежных средств, образовавшееся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как доход Застройщика и остается в его распоряжении.

2.2. На момент подписания цена Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

2.3. Цена Договора может быть изменена после заключения Договора по соглашению сторон.

Основаниями для изменения цены Договора являются:

- изменение общей приведенной площади Квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета более чем на 5%. В случае расхождения размеров общей приведенной проектной площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору и общей приведенной площадью Квартиры, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации и технического учета, цена Договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей приведенной проектной площади Квартиры, в связи с чем, стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие окончательной общей приведенной площадью Квартиры (произвести полный (окончательный) расчет по Договору) с учетом положений п. 2.9. настоящего Договора;
- любые обстоятельства, которые влекут изменение стоимости 1 кв. м. неоплаченной общей приведенной проектной площади Квартиры, 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.

Указанные в настоящем пункте основания для изменения цены Договора считаются существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора.

2.4. Стороны достигли соглашения, что стоимость квадратного метра общей приведенной проектной площади Квартиры может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения между сторонами.

2.5. **В цену Договора входят (в объемах, согласно проектной документации):** межкомнатные перегородки, подведение наружных коммуникаций, устройство стояков с выпусками холодного, горячего водоснабжения, канализации, электромонтажные работы в соответствии с проектом, установка электросчетчиков, счетчиков холодной и горячей воды, устройство внутреннего отопления с устройством радиаторов в соответствии с проектом, приборы учета тепловой энергии, штукатурка стен, цементная стяжка полов, входные двери в соответствии с проектом, оконные и балконные блоки из ПВХ, работы по отделке фасада, лестничных клеток, благоустройство согласно проекта.

В цену Договора не входят: чистовая отделка потолков, пола и стен, в том числе лоджий, укладка плитки в санузлах, наклейка обоев, сантехнические работы в Квартире, в том числе оборудование и материалы для их производства (кафель, линолеум, обои, раковины, унитаз, смесители, ванна, мойка, электроплита, УЗО и т.д.), межкомнатные двери и их установка, установка (предоставление) розеток, выключателей, светильников,

проводов и т. д. Указанные работы выполняются Участником долевого участия самостоятельно и за свой счет.

2.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в ПАО «Сбербанк» (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: ПАО Сбербанк, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, эл. почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8-(800)-555-55-50 – для мобильных и городских;

Депонент: _____;

Бенефициар: ООО «СЗ «РЕГИОНСТРОЙ»;

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

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 2.7. настоящего договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 28 сентября 2027 г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- предоставление разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в ЕИСЖС 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.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

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

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

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.8. Стороны договорились, что цена Договора, а также порядок и сроки оплаты могут быть изменены соглашением Сторон.

2.9. Стороны устанавливают, что все расчеты по настоящему Договору производятся по проектной общей приведенной площади Объекта. Изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5% процентов не является нарушением условий Договора. Изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства больше чем на 5 (Пять) процентов является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов. Определение окончательной цены договора в случае превышения допустимого изменения площади Объекта производится за вычетом стоимости 5% разницы между проектной и фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

2.10. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

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

2.12. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком на цели, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.13. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства,

Участник долевого строительства несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

2.14. 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.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в т.ч. требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985, Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815.

3.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов при осмотре Квартиры. При этом, Стороны пришли к соглашению, что устное или письменное обращение Участника долевого строительства, в связи с наличием каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращение таких иных третьих лиц, устное или письменное, непосредственно от себя или от лица Участника долевого строительства, в интересах Участника долевого строительства, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника долевого строительства, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

При наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Срок устранения недостатков 60 календарных дней.

После устранения Застройщиком недостатков, акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в ином случае Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

3.3. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором. При этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства в период с момента, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора в полном объеме.

3.4. Гарантийный срок для Квартиры составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи по акту приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта о передаче одной из квартир.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, если в период действия гарантийного срока Участник долевого строительства изменил планировку Объекта долевого строительства с нарушением обязательных требований, в том числе осуществил снос, перенос внутренних стен, перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.

3.6. 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.

Стороны особо оговорили, что Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным настоящим Договором и др.

Срок рассмотрения претензии 20 календарных дней с момента ее получения.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Взаимодействие Застройщика с собственником объекта долевого строительства, в период гарантийного срока эксплуатации, регламентируется в настоящем Договоре, инструкции по эксплуатации.

3.7. В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение Застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта долевого строительства в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их Застройщиком;

- совместное участие Застройщика и собственника объекта долевого строительства в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта долевого строительства, касающихся его качества.

3.7.1. Участие Застройщика и собственника объекта долевого строительства в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник объекта долевого строительства своевременно, не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта долевого строительства, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

- собственник объекта долевого строительства, до начала проведения исследований, уведомляет независимую экспертную организацию об обязательном применении методики выполнения измерений, требования к которой установлены действующими нормами;

- Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения.

3.7.2. Стороны обоюдно договорились, что для выявления и оценки выявленных отклонений от строительных норм, Участнику долевого строительства/Собственнику Объекта долевого строительства необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта: «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности), указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

3.7.3. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в течение 30-ти рабочих дней, с момента установления наличия недостатка, если иной срок не согласован Сторонами.

3.8. Предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора, остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию и не являющейся полностью герметичной и отвечающей требованиям, как для отапливаемых частей Объекта.

Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства, изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого

строительства.

Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустранимых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в нормах и разукомплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные элементы фурнитуры, петли, ручки; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров, отклонения от вертикали и горизонтали при монтаже менее чем в 2 раза от установленных в стандартных нормах; дефекты монтажа. Приемочный контроль качества изделий проводят в соответствии с методами, установленными в пункте 7 ГОСТ 30674-2023, а также их монтажа в соответствии с методами, установленными в ГОСТ 30971-2012.

3.9. Стороны признают условия, изложенные в разделе 3 настоящего договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание пунктов 3.1-3.13. Договора понятны, последствия применения/неприменения их известны. Поскольку Закон ФЗ-214 и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству Объекта долевого строительства, то к связанным с определением качественных характеристик Объекта долевого строительства отношениям Сторон не подлежат применению обычая и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.10. Стороны договорились, что к отношениям сторон, возникших в рамках Договора, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365.

3.11. 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 инженернотехнического 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 инженернотехнического 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.

3.12. 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, 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.

3.13. 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 и иными законодательными актами.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.7. Договора, по акту приема-передачи.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий в Договоре требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. Допустимое изменение фактической общей площади Объекта долевого строительства от расчетной площади Объекта долевого строительства составляет не более 5 % (Пяти процентов).

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.6. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию права документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.1.7. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.8. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. В течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не позднее двадцати рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком, приступить к принятию Объекта долевого строительства.

4.2.3. Производить оплату коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи от Застройщика.

4.2.4. Самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. Участник долевого строительства не вправе до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить самовольное проникновение/заселение в Квартиру, производить ремонтные или иные, связанные с отклонением от проекта работы (в том числе установку кондиционеров, разрушение и перенос стен, перегородок и иное изменение планировки).

При выявлении факта производства Участником долевого строительства каких-либо работ, не предусмотренных проектом, по требованию Застройщика Участник долевого строительства обязан привести Квартиру в первоначальный вид за счет собственных средств не позднее 10 (Десяти) дней с момента установления указанного факта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей 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.

Стороны достигли соглашения, что в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в соответствии с разделом 2 настоящего договора, более чем на 5 (пять) рабочих дней, цена Договора (стоимость 1 кв.м. площади квартиры), увеличивается на 10% от неоплаченной суммы Договора, путем заключения дополнительного соглашения между сторонами. При этом, Застройщик направляет в адрес Участника долевого строительства соответствующее уведомление о перерасчете цены настоящего Договора. Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате разницы в цене Договора.

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 Застройщиком от исполнения настоящего Договора.

5.3. 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 обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом 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 акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненный ущерб, а также расходов за содержание Объекта долевого строительства, коммунальные и дополнительные услуги.

5.5. В целях соблюдения норм Закона о Долевом участии Стороны пришли к Соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

5.6. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

5.7. Имущественные права на строящиеся площади и земельный участок по адресу: **Алтайский край город Барнаул, ул. Анатолия, д. 304/2 (стр.), кадастровый номер 22:63:050424:1377**, находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

5.8. В случае отказа от исполнения Договора одной из сторон, по основаниям предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5.9. 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. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полного расчета с его стороны.

В иных случаях уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства

6.2. Ипотека, последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка (эскроу-агента).

6.3. Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по договору, обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке не позднее 5 календарных дней с момента перехода указанного права и представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования с отметкой о регистрации и, в случае, если правопреемником является физическое лицо, копию документа, удостоверяющего личность гражданина, получившего право требования.

В случае невыполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, лицо, получившее право требования, несет риск исполнения обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик не исполняет обязательство лицу, получившему право требования по настоящему договору до представления ему документальных доказательств перехода права требования к этому лицу.

6.5. При переводе долга личность должника имеет особое значение для Застройщика, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника долевого строительства, путем внесения изменений в п.2.7. настоящего договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд, согласно действующего законодательства.

7.4. Подписывая Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в настоящем Договоре ему понятны и должным образом разъяснены, со всеми условиями Договора согласен.

7.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

7.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с получением подтверждения получения, курьером под роспись или заказным письмом, отправленным с описью вложения.

7.7. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.8. 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.

7.9. Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или застройщику, или энергоснабжающей (ресурсоснабжающей) организации, внутриквартальных инженернотехнических 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами обязательств.
- 8.2. 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.
- 8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
- 8.5. Неотъемлемой частью Договора является копия листа из поэтажного плана многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, которым определен Объект долевого строительства.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЕГИОНСТРОЙ»

Юридический адрес: 656063, г. Барнаул, пр. Космонавтов, д. 18к, оф. 11

Почтовый адрес: 656063, г. Барнаул, пр. Космонавтов, д. 18к, оф. 11

ОГРН 1172225009571, ИНН 2223616608, КПП 222301001

р/сч 40702810802000025957 в Алтайском Отделении

№8644 ПАО Сбербанк г. Барнаул,

к/с 3010181020000000604, БИК 040173604

☎ 271-990, 571-990

Директор _____ /Калмыков С.В./

«Участник долевого строительства»

Контакты: тел. _____, E-mail: _____

**Приложение № 1 к ДОГОВОРУ №А304/2/___-___
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2024 г.**



Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор _____ /Калмыков С.В./

_____ /_____ /