*Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, способов оплаты цены договора и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком жилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.*

**Д О Г О В О Р № ОС2/-**
**участия в долевом строительстве**

**г. Барнаул** **«_____»_____2026 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик инвестиционно-строительная компания Жилстрой»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Медведевой Наталии Александровны, действующей на основании машиночитаемой доверенности (МЧД) № F3BB6B2C-ED6F-4B37-9D69-8AEF1742B3F1, выданной и удостоверенной седьмого февраля две тысячи двадцать шестого года нотариусом Барнаульского нотариального округа Харисовым Сергеем Слямановичем, зарегистрированной в реестре за № 22/349-н/22-2026-4-78, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации_____, пол _____, дата рождения_____г., место рождения: _____, паспорт: _____№ _____ выдан_____, код подразделения _____, адрес регистрации места жительства: _____, СНИЛС _____,** именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

а совместно именуемые **«Стороны»,** руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект – «Многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения по адресу: г. Новоалтайск, ул. П. Корчагина, 2а» (далее – Объект или Дом),** имеющий следующие характеристики:

| | |
|---|---|
| **Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)** | **Многоэтажный многоквартирный дом** |
| **Назначение объекта** | **Жилое** |
| **Количество этажей** | **16** |
| **Общая площадь** | **10 169,80 м$^2$** |
| **Материал наружных стен** | **Бескаркасные с продольными и поперечными несущими стенами из сборных однослойных железобетонных панелей** |
| **Материал поэтажных перекрытий** | **Сборные железобетонные** |
| **Класс энергоэффективности** | **А (очень высокий)** |
| **Сейсмостойкость** | **6 баллов** |

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

**1.1.4. Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу*:* Российская Федерация, Алтайский край, г.о. город Новоалтайск, г. Новоалтайск, ул. П. Корчагина, 2а, имеющий общую площадь 5519 кв.м., кадастровый номер: **22:69:030523:645**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 1506-5910, заключенного 05.12.2025г. между Комитетом по управлению имуществом Администрации города Новоалтайска Алтайского края и Застройщиком. Право аренды Застройщика на земельный участок зарегистрировано 11.12.2025г.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, внесена запись о регистрации № 22:69:030523:645-22/123/2025-2.

**1.1.5. Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.1.6. Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**1.1.7. Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий, балконов) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством РФ.

**1.2.** Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство № RU 22-69-16-2026, выданного 19.05.2026г. Администрацией города Новоалтайска Алтайского края.**

**1.3.** Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте **наш.дом.рф,** на официальном сайте Застройщика https://ostrovsky-dom.ru/ в сети Интернет.

## 2.Предмет Договора

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в разделе 1 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**2.2.** Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Идентификатор объекта долевого строительства (ID)** | |
| **2.** | **Проектный номер (на время строительства)** | |
| **3.** | **Количество комнат** | |
| **4.** | **Этаж** | |
| **5.** | **Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства** | **кв.м.** |
| **6.** | **Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений** | **кв.м.** |
| **7.** | **Общая приведенная проектная площадь жилых комнат** | **кв.м.** |
| **8.** | **Приведенная площадь каждой жилой комнаты** | **кв.м.**<br>**кв.м.**<br>**кв.м.** |
| **9.** | **Общая приведенная проектная площадь балконов, лоджий и других летних помещений** | **кв.м.**<br>**кв.м.** |
| **10.** | **Назначение Объекта долевого строительства** | **Жилое** |

**Определенная настоящим пунктом Общая приведенная проектная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора.**

**2.3.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **без чистовой отделки и инженерного оборудования**.

**2.4.** Расположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома и его проектная планировка приведены в **Приложении №1 «План Объекта долевого строительства и местоположение на этаже, графическая форма (схема)»,** отображающим местоположение Объекта долевого строительства на этаже жилого дома; расположение комнат по отношению друг к другу, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд; количество и площади комнат, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В связи с возможной перепланировкой и объединением Объектов долевого строительства в Объекте, номер Объекта долевого строительства может быть изменен.

**2.5.** Адрес Дома, фактический номер Квартиры, его характеристики (в том числе - площади жилых, вспомогательных помещений, иных неотапливаемых помещений) определяется после окончания строительства (создания) Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения

разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта долевого строительства производится после ввода Дома в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами, которые на момент ввода Дома в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

**2.6.** Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства - общая площадь, определенная согласно проектной документации, по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте долевого строительства, и площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами. Общая приведенная проектная площадь определяется с учетом требований «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные» (утв. Приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр) с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 № 44769) (Далее – Приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр).

**2.7**. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - рассчитанная по данным технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной уполномоченной организацией, сумма общей площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте долевого строительства, и площади лоджий, веранд, балконов и террас с понижающими коэффициентами, определенными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр, и указанная в техническом паспорте Объекта.

**2.8**. Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

**2.9.** При заключении настоящего Договора, Стороны признают допустимое расхождение в размерах общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства.

В связи с чем, Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение в размерах общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства и договорились, что в случае увеличения или уменьшения общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства в размере не более пяти процентов от указанной в настоящем Договоре, претензий друг к другу иметь не будут.

Расхождение в размерах общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства в размере не более пяти процентов от указанной в настоящем Договоре, не влечет за собой изменение цены Договора.

Изменение Общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства больше чем на 5 (пять) процентов от установленной в настоящем Договоре 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 общей приведенной проектной площади Объекта производится за вычетом стоимости 5 (пяти) процентов разницы между общей приведенной проектной площадью и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства. При определении размера доплаты или возврата средств стороны будут исходить из расчета цены квадратного метра, определенного путем деления цены настоящего Договора на общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства.

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

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при

проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми и не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства.

**2.10.** Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на общую площадь Объекта долевого строительства, исчисляемую как сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта долевого строительства, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации. Выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, содержит информацию исключительно о площади Квартиры без указания площадей лоджий, балконов, веранд, террас и иных неотапливаемых помещений.

Стороны согласовали, что исключение площадей лоджий, балконов, веранд, террас из общей площади Квартиры при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей без учета указанных частей Квартиры в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства.

**2.11.** В проект строительства Объекта могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное и инженерно-техническое решение, конфигурация, площадь Объектов долевого строительства при условии сохранения количества комнат. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

Не является нарушением требований о качестве Объекта и/или Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: изменения видов, тип или характеристик оконных блоков и витражей, замена вида и типа отопительных приборов, изменения вида, типа или характеристик дверных блоков, замена вида и типа приборов учета, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, изменение элементов благоустройства прилегающей территории, замена марок, брендов, производителей и артикулов строительных, отделочных материалов, инженерного, лифтового и сантехнического оборудования на аналогичные по функциональным и качественным характеристикам, изменения, вызванные прекращением производства, снятием с продажи или отсутствием на рынке РФ материалов и оборудования, предусмотренных первоначальной проектной документацией, изменение проектных решений, дизайна, цветовой гаммы и материалов отделки мест общего пользования (подъездов, холлов, коридоров, колясочных), изменение конфигурации помещений, расположения межкомнатных перегородок, вентиляционных коробов и технологических ниш, изменения, внесенные по требованию ресурсоснабжающих организаций при выдаче или изменении технических условий на подключение к инженерным сетям, изменения, обусловленные вступлением в силу новых обязательных нормативно-правовых актов, строительных норм и правил (СП, ГОСТ, СанПиН) в период строительства, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или Объекте долевого строительства, без их согласования 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 изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию, размещаемую на сайте **https://наш.дом.рф.** С момента размещения Застройщиком таких изменений в публичном доступе на указанном сайте, Участник долевого строительства считается извещенным надлежащим образом.

**2.12**. В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться имущество общего пользования: лифтовые холлы (тамбур-шлюзы), помещение связи, насосная ИТП, электрощитовая, помещение временного хранения колясок, санок и велосипедов, венткамеры, лестничные клетки, тамбуры, КУИ, коридоры, лифтовое оборудование, наружные инженерные сети: выпуска бытовой канализации в Доме, выпуска бытовой канализации от внешней стены Дома до первых колодцев, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, находящиеся в Доме, сеть наружного освещения, сеть ливневой канализации, тепловая сеть от внешней стены Дома до тепловой камеры, элементы декора и благоустройства (в пределах проектных решений), ограждающие и несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в Доме, Земельный участок на котором расположен Объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства, а также иное общее имущество.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества, оборудования и помещений общего пользования, а также на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации.

**2.13.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**2.14.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с окончательной ценой Договора, и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**2.15.** 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.

**2.16.** Соблюдение требований «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», «СП 51.13330.2011. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1)» в части отделки Объекта долевого строительства, может быть достигнуто путем выполнения в данном Объекте долевого строительства чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства.

В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненных Застройщиком отделочных работ (при наличии таковых), указанных в Приложении № 1 к Договору, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2017, СП 51.13330.2011), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению.

**2.17**. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, межевание, объединение, перераспределение, в том числе с другими смежными земельными участками, (до и после ввода Объекта в эксплуатацию), Земельного участка, указанного в п.1.1.4 настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на все вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, межевания, объединения, перераспределения Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, межевание, перераспределение, объединение Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, межевание, объединение, перераспределение Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик вправе в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта (при необходимости) направить Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. В случае направления Застройщиком такого дополнительного соглашения Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, межевания, перераспределения, объединения Земельного участка, указанного в п. 1.1.4 настоящего Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика

перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

**2.18.** Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.17. Договора, проводит работы по межеванию, выделу, разделу, объединению, перераспределению Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, межевания, объединения, перераспределения Земельного участка.

**2.19.** Участник долевого строительства настоящим выражает согласие, что границы и размер Земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Объектом будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ, а также законодательства о градостроительной деятельности РФ, с тем, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта представлял собой самостоятельный объект права; также выражает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования), а также его кадастрового номера и адреса. Получение согласия Участника долевого строительства в какой-либо иной форме не требуется.

При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства даёт согласие на установление обременений на Земельный участок в виде аренды, сервитута и иных в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных коммуникаций, а также для размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию Земельного участка (или вновь образованных земельных участков). Получение согласия Участника долевого строительства в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на передачу в муниципальную собственность или Застройщику или энергоснабжающей организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится Объект долевого строительства, так и иных объектов недвижимости.

О факте изменений, указанных в настоящем пункте, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет по адресу **http://наш.дом.рф**.

**2.20.** До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте **наш.дом.рф.**

**2.21.** Застройщик заверяет и гарантирует, что права требования, передаваемые Участнику долевого строительства приобретены в соответствии с законодательством РФ и на момент заключения Договора, являются действительными. Застройщик подтверждает и гарантирует, что права требования никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены.

## 3.Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

**3.1.** 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.

**3.2.** Цена Договора на момент заключения Договора составляет _____ **(_____ рублей 00 копеек).**

**3.3.** Цена Договора может быть изменена после заключения Договора по соглашению сторон.

Основаниями для изменения цены Договора являются:

- изменение общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и технического учета более чем на 5%. Расхождение размеров общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства 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 более чем на 5% от установленной в настоящем Договоре, 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 (пяти) процентов разницы между общей приведенной проектной площадью и общей приведенной

площадью Объекта долевого строительства. При определении размера доплаты или возврата средств стороны будут исходить из расчета цены квадратного метра, определенного путем деления цены настоящего Договора на общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства.

**3.4.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу-счета, открываемого в ПАО «Сбербанк России» (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 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

**3.4.1.Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; номер телефон: + 7 (495) 957-57-31, + 7 (495) 747-37-31,**e-mail:** sberbank@sberbank.ru

**Депонент**: _____

**Бенефициар**: **ООО «СЗ ИСК Жилстрой».**

**Депонируемая сумма**: _____ **(_____рублей _____ копеек).**

**Порядок и срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в соответствии с п.3.5 настоящего договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**3.4.2. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта (этапа строительства).

**3.4.3. 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.

**3.5.** Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора, путем перечисления денежных средств на эскроу-счет № _____ открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя Участника долевого строительства, в следующем порядке:

**3.5.1.** Сумма в размере _____ **(_____рублей 00 копеек)** подлежит перечислению на эскроу-счет за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**3.5.2.** Сумма в размере _____ **(_____рублей 00 копеек),** НДС не облагается, подлежит перечислению на эскроу-счет за счет кредитных средств, предоставляемых _____(далее по тексту - «Кредитор») согласно Кредитному договору №__ от __ _г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенному для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

**3.6.** На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Кредитором по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Кредитор.

**3.7.** На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Кредитор. Залог права требования действует до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

**3.8.** Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении, выдаваемыми Участнику долевого строительства банком при перечислении денежных средств, либо любыми другими, не запрещенными Законодательством РФ документами.

**3.9.** Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется

исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства, передаваемой Участнику долевого строительства, после выполнения инвентаризационных работ, согласно пункту 2.9 настоящего Договора, исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласно учетно-техническим документам, изготовленным специализированной организацией, и стоимости общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, определенной на день фактического внесения последнего платежа.

**3.10.** 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.

## 4.Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

**4.1**.Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта: **1 квартал 2029 года.**

Настоящим стороны пришли к соглашению, что срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта продлевается соразмерно сроку, на который будет продлен срок действия разрешения на строительство, в случае его продления Застройщиком в установленном законом порядке.

Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком в установленном законом порядке после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, но в любом случае **не позднее «31» марта 2029 г.,** при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

**Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.** В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию). Участник долевого строительства в данном случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства этапа строительства или Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

**4.2.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства всех условий Договора. В случае, если Объект долевого строительства не передан Участнику долевого строительства в срок, указанный в пункте 4.1. настоящего Договора по причине невыполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в пятидневный срок с даты полной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора.

Отказ Застройщика от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в связи с невыполнением обязательств по оплате цены договора со стороны последнего, не расценивается как просрочка исполнения обязательства по передаче Застройщиком Объекта долевого строительства.

**4.3.** Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства. Сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется **по выбору Застройщика:** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно Застройщик вправе направить сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в разделе 13 настоящего Договора.

Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

**4.4.** Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объёме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

**4.5.** В течение **7 (Семи) рабочих дней** со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта осмотра, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения, указываемые Застройщиком. Внесение изменений и дополнений в Акт осмотра не допускается, а требования участника долевого строительства относительно недостатков, неуказанных в Акте осмотра, рассмотрению не подлежат. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства дефектов Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из выше указанных действий.

**4.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, Застройщик по истечении одного месяца со дня направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**4.7**. Участник долевого строительства несет расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания им акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо одностороннего акта, оформленного Застройщиком в порядке п. 4.6. настоящего Договора. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, указанные в пункте 4.5. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за Объект долевого строительства суммы квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 8 (восьмого) дня получения сообщения о готовности к передаче Объекта долевого строительства или с 8 (восьмого дня) поступления конверта на почтовое отделение Участника долевого строительства до даты фактического принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

**4.8.** В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**4.9.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Если иное не установлено действующим законодательством РФ, Застройщик обязуется осуществить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, указанный в настоящем

Договоре, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, в течение 30 (тридцати) рабочих дней (если иной срок не установлен действующим законодательством РФ) со дня подписания акта приема-передачи, при условии оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за регистрацию права собственности в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ и предоставления документа, подтверждающего оплату пошлины, Застройщику. Участник долевого строительства, при необходимости, предоставляет Застройщику доверенность на совершение необходимых действий для регистрации права собственности на Объект долевого строительства. В случае непредоставления Застройщику документа, подтверждающего оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника долевого строительств на Объект долевого строительства, Застройщик регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не осуществляет и не несет ответственность за нарушение срока осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

**4.11.** При осуществлении Застройщиком государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с частью 6 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик передает Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости, выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, посредством использования электронной почты, указанной в разделе 13 настоящего Договора.

**4.12.** Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

## 5.Обязательства Сторон

**5.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

**5.1.1**. Произвести оплату Цены Договора, а также иных платежей в объеме, сроки и порядке, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора и иных разделах настоящего Договора, а также строго придерживаться установленного графика оплаты (при его наличии).

**5.1.2.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности: установки межкомнатных перегородок; установки межкомнатных дверей (с установкой внутренних дверных блоков); разводки систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения; установки сантехнических приборов (унитаз, ванна, раковина, смесители, полотенцесушитель и прочее) и инженерного оборудования и т.д. Указанные работы, а также иные отделочные, в т.ч. чистовые работы Участник долевого строительства производит самостоятельно и за свой счет.

**5.1.3.** Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства в размере, определенном Налоговым Кодексом Российской Федерации.

**5.1.4.** Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

**5.1.5.** После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**5.1.6.** Участник долевого строительства извещен, что на базе Объекта возможно создание Товарищества Собственников Жилья (ТСЖ) или Управляющей Компании (УК). Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Объекта выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации и заключить соответствующий договор управления. Участник долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и до момента заключения договора управления Объекта с УК или ТСЖ, которое осуществляет управление. Пропорционально площади Объекта долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные

услуги, работы по управлению Объектом, содержанию общего имущества в Объекте, с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до заключения договора управления. Размер, причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену настоящего Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Объекте.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика, компенсируются Участником долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с момента получения счета на оплату, с приложением надлежащим образом заверенных копий первичных подтверждающих документов энергоснабжающих и обслуживающих организаций.

**5.1.7.** Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.1, 5.1.5. и 5.1.6. настоящего Договора.

**5.1.8.** В течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для получения кадастрового паспорта Объекта долевого строительства.

**5.1.9.** Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком ремонтные работы, переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны, также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

**5.1.10.** Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

**5.1.11.** Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

**5.1.12.** В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

**5.1.13.** Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

**5.1.14**. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

**5.1.15.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение, по усмотрению Застройщика (до и после ввода Объекта в эксплуатацию) границ Земельного участка, указанного в п. 1.1.4 настоящего Договора, когда такое изменение связано, в том числе, с разделом, выделом, межеванием, перераспределением, объединением Земельного участка, в том числе в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание (уменьшение или увеличение), объединение, перераспределение и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом, выделом, межеванием, объединением, распределением Земельного участка.

Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Объектом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/присоединения/ перераспределения/межевания Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома, представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все

земельные участки, образованные в результате разделения, выдела, межевания, объединения, перераспределения Земельного участка.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность или Застройщику, или энергоснабжающей организации, инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения (ТП), объектов водоотведения, иных линейных объектов, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится Объект долевого строительства, так и иных объектов недвижимости**.**

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Дома может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

**5.1.16.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 Закона № 214 дает свое согласие на передачу в залог третьим лицам, в том числе Банку, Земельного участка, указанного в п. 1.1.4 настоящего договора, объекта незавершенного строительства, строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств третьих лиц (в том числе, но не исключительно по договорам займа, кредита) для строительства Объекта, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство Объекта.

**5.1.17.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на Земельном участке, указанном в п. 1.1.4 настоящего Договора, других объектов недвижимости, на его межевание, присоединение, перераспределение, изменение границ указанного земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на прекращение залога в отношении вновь образованных участков на которых не будет размещаться (строиться) Объект, на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке.

**5.1.18.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.

**5.1.19.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на оформление права собственности Застройщика на объекты незавершенного строительства, создаваемые на Земельном участке указанном в п. 1.1.4 настоящего Договора, с одновременной государственной регистрацией ипотеки объекта незавершенного строительства в силу закона в пользу Банка в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства согласие на прекращение права залога на указанные объекты незавершенного строительства.

**5.1.20.** Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

**5.2. Права Участника долевого строительства:**

**5.2.1**. Требовать исполнения Застройщиком обязательств, взятых по настоящему Договору.

**5.3. Обязанности Застройщика:**

**5.3.1.** Собственными силами или с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, передать Участнику долевого строительства Объект строительства по акту приема-передачи.

**5.3.2**. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

**5.3.3.** Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

**5.3.4.** В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте **https://ostrovsky-dom.ru/, наш.дом.рф.**

**5.3.5.** В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

**5.3.6**. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.
**5.3.7.** Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.
**5.3.8.** Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.
**5.3.9.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 настоящего Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
**5.4. Права Застройщика:**
**5.4.1.** Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п.3.1. – 3.6 настоящего Договора.
**5.4.2.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.4.5. Договора Застройщик по истечении одного месяца со дня направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
**5.4.3.** Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.
**5.4.4.** В отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1.4 настоящего Договора, производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, образовывать иные земельные участки путем его раздела, а также объединение, перераспределение с другими земельными участками в процессе строительства до ввода, а также после ввода Дома в эксплуатацию, обременять земельный участок или его часть в целях эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1.4 настоящего Договора, при его разделе, выделе, объединении или перераспределении, а также на использование Земельного участка, указанного в п. 1.1.4. настоящего Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков, оформления сервитутов для эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры.

## 6. Гарантии качества.

**6.1.** Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
**6.2.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки, при условии обнаружения таких недостатков в течение гарантийного срока.
При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.
**6.3.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом:
– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте;

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.4.** При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора. Дополнительно Участник долевого строительства дублирует уведомление на электронную почту Застройщика, указанную в п. 13 настоящего Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может быть приведена ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы.

**6.5.** 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 долевого строительства работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником Объекта долевого строительства, касающихся его качества (далее по тексту исследований);
- участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным;
- Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя.

**6.6.** Стороны обоюдно договорились, что для назначения строительно-технической экспертизы 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 долевого строительства, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

**6.7.** Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения

Застройщика, проведения осмотров либо требований к экспертной организации, лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем разделе правил.

**6.8.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и его частей в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов иных изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта, Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.9.** Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: изменения видов, тип или характеристик оконных блоков и витражей, замена вида и типа отопительных приборов, изменения вида, типа или характеристик дверных блоков, замена вида и типа приборов учета, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, изменение элементов благоустройства прилегающей территории, замена марок, брендов, производителей и артикулов строительных, отделочных материалов, инженерного, лифтового и сантехнического оборудования на аналогичные по функциональным и качественным характеристикам, изменения, вызванные прекращением производства, снятием с продажи или отсутствием на рынке РФ материалов и оборудования, предусмотренных первоначальной проектной документацией, изменение проектных решений, дизайна, цветовой гаммы и материалов отделки мест общего пользования (подъездов, холлов, коридоров, колясочных), изменение конфигурации помещений, расположения межкомнатных перегородок, вентиляционных коробов и технологических ниш, изменения, внесенные по требованию ресурсоснабжающих организаций при выдаче или изменении технических условий на подключение к инженерным сетям, изменения, обусловленные вступлением в силу новых обязательных нормативно-правовых актов, строительных норм и правил (СП, ГОСТ, СанПиН) в период строительства, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или Объекте долевого строительства, без их согласования 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 проектной декларации на сайте (http://наш.дом.рф).

**6.10.** Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, Стороны понимают непригодность Объекта долевого строительства 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.

**6.11.** Предусмотренное проектной документацией Объекта 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.

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). 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 и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; дефекты монтажа.

**6.12.** Стороны признают условия, изложенные в разделе 6 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 6.1-6.11. 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 обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## 7. Уступка прав требований по Договору.

**7.1.** 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 несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства

**7.2.** Ипотека, последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка (эскроу-агента).

**7.3**. Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по настоящему 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

**7.4**. Застройщик не исполняет обязательство лицу получившему право требования по настоящему Договору до представления ему документальных доказательств перехода права требования к этому лицу.

**7.5**. 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. 3.6. настоящего Договора.

## 8. Срок действия Договора

**8.1.** Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

**8.2.** Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 9 настоящего Договора.

## 9. Изменение Договора и прекращение его действия

**9.1.** Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**9.2.** Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п.4.1. настоящего Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства Договора остается неизменным.

**9.3.** Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;

•при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

**9.4.** Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

•неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

•неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;

•существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

•в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

• прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

• изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;

• в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

**9.5.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

• при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;

• при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

• в иных, установленных федеральным законом случаях.

**9.6.** Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях настоящего Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своих обязательств признаются нарушение обязательств, установленных пунктами 3.5, 5.1.5., 5.1.6., 5.1.7. настоящего Договора.

## 10. Ответственность Сторон

**10.1**. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

**10.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**10.3.** При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.1., 3.5 настоящего Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

**10.4.** В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п.3.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

**10.5.** В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить

Застройщику неустойку в размере 3000 (три тысячи) рублей 00 копеек за каждый полный месяц просрочки исполнения указанного в п. 5.1.6. Обязательства, и сверх суммы неустойки возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на содержание Объекта долевого строительства.

**10.6.** В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.7. Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о дате осмотра и составления Акта, однако неявка Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта. В случае нарушения п. 5.1.7 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, сверх того возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе воспользоваться своими правомочиями по п. 9.6. настоящего Договора.

**10.7.** В случае нарушения обязательств по п. 5.1.9. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждое нарушение, а также сверх уплаты штрафа по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

Нарушение обязательств по п. 5.1.9. подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и управляющей организацией. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о дате осмотра и составления Акта, однако неявка Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

**10.8.** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты цены Договора и/или внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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 3 настоящего договора, более чем на 5 (пять) рабочих дней, цена Договора 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.

**10.9.** В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по подписанию дополнительного соглашения и государственной регистрации данного дополнительного соглашения в уполномоченном государственном органе, в случаях, когда по основаниям, предусмотренным п. 2.9, 2.17, 2.18, 2.19, 3.3, 5.1.15, 5.1.16, 5.1.17, 5.1.18, 5.1.19, 5.4.4, 4.1, 10.8 настоящего Договора а также по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором, заключение дополнительного соглашения необходимо, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 1 % от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства. Выплата неустойки, предусмотренной настоящим пунктом Договора, не освобождает Участника долевого строительства от исполнения его обязательств, предусмотренных п. 2.15. настоящего Договора.

## 11. Обстоятельства непреодолимой силы

**11.1**. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

**11.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных

обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

**11.3.** Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

**11.4.** Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

**11.5.** В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

## 12. Заключительные положения.

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

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

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

**12.4.** Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 13 настоящего При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

**12.5**. В случае изменения почтового адреса или адреса электронной почты и других реквизитов, Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Застройщика в письменной форме в 5-тидневный срок с момента такого изменения, путем направления в адрес Застройщика заказного письма или представить такое уведомление в офис Застройщика под роспись работника, принявшего уведомление. При этом, надлежащим уведомлением об изменении реквизитов будет считаться сообщение Участника долевого строительства, в тексте которого прямо указано на изменение его адреса, иных реквизитов с указанием на необходимость направления всех дальнейших уведомлений по новому адресу. Корреспонденция (письма, претензии и проч.), поступившая от Участника долевого строительства с ранее неизвестного Застройщику адреса, без специального указания в тексте письма на изменение данных, не считается уведомлением об изменении реквизитов.

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

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

**12.7.** Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

**12.8.** Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

**12.9.** Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства,

подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

**12.10.** Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

**12.11**. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора и в случаях, установленных законодательством РФ.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства 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.

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

**12.13.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Барнауле, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**12.14.** Договор составлен в двух идентичных экземплярах: один экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства. Экземпляр-подлинник настоящего Договор переводится в форму электронного образа и хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

**12.15**. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

**- Приложение №1 «План Объекта долевого строительства и местоположение на этаже, графическая форма (схема)».**

**13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

**Застройщик:** **«Участник долевого строительства»**

**ООО «СЗ ИСК Жилстрой»**
**ИНН/КПП 2223639010/222301001**
**ОГРН 1212200030020**
**Адрес: 656066, Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 243, помещ./офис Н12/17**
**Р/с 40702810102000005266**
**Алтайское отделение № 8644 ПАО СБЕРБАНК БИК 040173604**
**к/сч 30101810200000000604**
**e-mail: ooo_ghilstroy@mail.ru**

**Представитель по доверенности**

**_____/Медведева Н.А.**

-_____, дата рождения _____года рождения, пол: _____., уроженец _____, , паспорт: серия _____ номер _____, выдан_____ ., код подразделения _____адрес регистрации: _____
СНИЛС_____
Телефон:
E-mail:

_____ (подпись)

**Использование номера телефона для коммуникации и Сервиса получения уведомления:**

**Я хочу получать информацию от ООО «СЗ ИСК Жилстрой», связанную со строительством объекта, а также информацию о строительстве других объектов общества, путём SMS уведомлений по номеру телефону:**

+ 7_____

☐ Да ☐ Нет _____ *Подпись* _____ *Фамилия, инициалы*

**Приложение № 1**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**от _____ года № ОС2/_____**

**План Объекта долевого строительства и местоположение на этаже, графическая форма (схема):**

1.Графическая форма (схема):

**Планировка определена на основании проектной документации.**
**В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.**

**2.Объем (степень готовности) и перечень работ, выполняемых в Объекте.**

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

- Монтаж оконных и балконных блоков, витражей с остеклением (без отделки откосов и установки подоконных досок);
- Установка временной входной металлической двери;
- Монтаж системы естественной вентиляции без установки декоративных решеток;
- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и индивидуальных распределителей тепла;
- Монтаж системы водоснабжения с установкой поквартирных счетчиков горячей и холодной воды, до границы квартиры с предоставлением точки подключения;
- Монтаж системы канализации до границы квартиры с предоставлением точки подключения;
- Монтаж системы электроснабжения до квартиры;
- Установка электросчетчиков в этажном щите;
- Слаботочные системы: ввод кабелей домофонной связи в этажном щите учета и распределения;
- Устройство системы пожарной сигнализации;

- Передача первичного средства пожаротушения.
- Стены и перегородки: устройство железобетонных стен без отделки;
- Потолки: без отделки;
- Полы: цементно - песчаная стяжка (кроме лоджии/балкона) без финишной отделки;

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

- электротехническая разводка по квартире;
- предоставление и наклейка обоев;
- настилка чистового покрытия полов;
- предоставление и укладка плитки в санузлах;
- предоставление и установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- предоставление и установка электроплиты, УЗО;
- штукатурка потолков и стен;
- шпаклевка стен и потолков в санузлах;
- чистовая покраска потолков и стен;
- предоставление и установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз, запорная арматура, смесители и полотенцесушители);
- предоставление и установка (предоставление) звонковой сигнализации, розеток (в т.ч. силовых), выключателей, светильников и другой светотехнической продукции;
- монтаж первичного средства пожаротушения;
- стяжка пола лоджии (балкона)
- чистовая отделка потолков, полов и стен лоджии (балкона);
- предоставление и монтаж вентиляционных решеток.

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

**Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик:**
**ООО «СЗ ИСК Жилстрой»**
**ИНН/КПП 2223639010/222301001**
**ОГРН 1212200030020**
**Адрес: 656066, Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 243, помещ./офис Н12/17**
**Р/с 40702810102000005266**
**Алтайское отделение № 8644 ПАО СБЕРБАНК БИК 040173604**
**к/сч 30101810200000000604**
**e-mail: ooo_ghilstroy@mail.ru**

**Представитель по доверенности**

**_____/Медведева Н.А.**

**«Участник долевого строительства»**
-_____, дата рождения _____года рождения, пол: _____., уроженец _____, , паспорт: серия _____ номер _____, выдан_____ ., код подразделения _____адрес регистрации: _____
СНИЛС 155-069-351 69
Телефон:
E-mail:

_____ (подпись)