

ДОГОВОР № С172-_____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Бийск

«____» _____ 202__г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Т-СТРОЙ» (ООО СЗ «Т-СТРОЙ»), ИНН 2223633610, КПП 222301001, ОГРН 1202200022310, юридический адрес: 656038 Алтайский край, город Барнаул, проспект Комсомольский, дом 120, помещ. Н1 в лице директора Таманяна Ваника Нерсесовича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, дата рождения: _____ г.р., паспорт РФ серия _____ номер _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, номер телефона: _____, e-mail: _____, СНИЛС _____,

Именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, равно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором для строительства (создания) на указанном, в настоящем Договоре, земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство № 22-65-09-2026. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства.

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

1.3. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 22:65:016409:130 площадью 3032 кв. м., местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Советская, з/у 172 (адрес присвоен Постановлением № 1037 Администрации города Бийска от 23.04.2026) принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земли б/н от 06.12.2024 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 24.12.2024 г. сделана запись регистрации № 22:65:016409:130-22/140/2024-5.

1.4. Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения по ул. Зеленый клин в г. Бийске (в соответствии с разрешением на строительство).

1.5. Характеристики объекта: 10-этажный (с учетом подвала), с техническим чердаком, количество квартир - 69, общая площадь многоквартирного жилого дома – 4 605,2 кв. м., материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергетической эффективности - В, сейсмостойкость - 7 баллов.

1.5.1. Площади коммерческих помещений строящегося Объекта общей площадью 116,60 (Сто шестнадцать целых шесть десятых) квадратных метра;

1.5.2. Площади кладовых строящегося Объекта (14 шт.) общей площадью 41,8 (Сорок одна целая восемь десятых) квадратных метра.

1.6. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства:

жилое помещение - квартира строительный номер _____, состоящая из _____ (_____) комнаты, расположенная в Многоквартирном доме в 1 (первом) подъезде на _____ этаже (далее - Квартира), а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

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

1.7. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства - площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади не отапливаемых помещений (лоджий и балконов). Проектная общая площадь Квартиры на день подписания Договора составляет _____

кв. м;

1.8. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - сумма проектной общей площади Квартиры и площади не отапливаемых помещений (лоджий), подсчитываемой с понижающим коэффициентом - 0,5 определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

Общая приведенная площадь Квартиры на день подписания Договора составляет _____ кв. м., из них: проектная общая площадь _____ кв. м., лоджия _____ кв. м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

1.9. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - общая площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончании строительства.

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

1.11. Уполномоченный банк - банк, указанный в разделе 3 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

Строительство объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк», на основании Договора об открытии не возобновляемой кредитной линии № 440B01JDHMF от 18.05.2026 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, **идентификатор объекта 71830** _____ в собственность, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

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

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

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

2.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее «26» февраля 2030 года, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора.

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 долевого строительства в эксплуатацию). Участник долевого строительства в данном случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

2.5. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

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

2.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

2.6.1. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк».

2.6.2. Земельный участок, на котором строится Объект, в будущем может быть передан в залог третьим лицам.

2.6.3. Имущественные права на площади строящегося Объекта в будущем могут быть переданы в залог третьим лицам, за исключением прав на объект долевого строительства, являющийся

предметом настоящего договора.

- жилые площади Объекта общей площадью 3 233,30 кв. м.
- нежилые площади Объекта общей площадью 158,4 кв. м.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Сумма Цены Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, из расчета цены 1 (одного) квадратного метра в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек согласно расчетной площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора включает все затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта, а также его вознаграждение.

В случае, если после окончания строительства Многоквартирного дома в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением и возврату не подлежат.

Цена договора определяется дифференцированно по каждому типу квартир с учетом стадии строительства.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО СЗ «Т-СТРОЙ»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 3.3. настоящего договора.

Окончание срока 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.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.3. Стороны согласовали следующий порядок оплаты:

- _____,00 (_____) рублей 00 копеек, в течение 5-ти календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств по целевому назначению, на специальный эскроу-счет, открытый Участником долевого строительства по договору счета эскроу в ПАО «Сбербанк» (эскроу-агент).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО «Сбербанк», бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

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

3.5. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п. 3.6. Договора, а также в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в планировку и отделку Квартиры по соглашению Сторон в соответствии с п. 7.2. Договора.

3.6. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической

инвентаризации. Изменение площади квартиры не является для сторон договора недостатком качества Квартиры.

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

- в случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры увеличится более чем на 5% по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.6 Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора, на площадь увеличения. Оплата производится Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на него.

- в случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры уменьшится более чем на 5 % по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.6 Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора, на площадь уменьшения. Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства, излишне внесенные денежные средства в течение 10-ти (десяти) рабочих дней после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

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

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

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

3.8. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

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

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

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, в размере и порядке, установленном в разделе 3 Договора.

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

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

4.2.4. Застройщик обязуется самостоятельно подать в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в электронном виде в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, в соответствии с законодательством РФ (ст. 16 ФЗ-214).

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

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

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома.

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

5.1.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 2.4 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства уведомление о невозможности завершения строительства в срок с предложением об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Уведомление направляется: заказным письмом на адрес Участника, лично под роспись, либо в электронной форме на адрес электронной почты Участника, указанный в договоре, в виде документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) Застройщика.

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

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

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

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

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

долевого строительства обязан самостоятельно отслеживать поступление почтовой корреспонденции по адресу, указанному в Договоре. Риск неполучения корреспонденции несёт Участник.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Уступить права требования по Договору третьим лицам в соответствии с разделом 8 Договора.

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

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

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

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

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

6.3. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче: заказным письмом на адрес Участника, лично под роспись либо в электронной форме на адрес электронной почты Участника, указанный в договоре, в виде документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) Застройщика.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности Объекта к передаче, но не позднее 20 (двадцати) рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком.

6.4. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3 Договора срок, (за исключением случаев несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в п. 7.2. Договора) Застройщик по истечению двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить и направить по адресу Участника долевого строительства односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе требованиям стандартов и сводов правил, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил.

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

- установка пластиковых окон в местах, предусмотренных проектом, без устройства внутренней отделки откосов и без установки подоконной доски из ПВХ.;
- установка остекления лоджий (балконов) в соответствии с проектным решением.
- монтаж вводного щита системы электроснабжения, устройство узла учета электроэнергии в отдельном этажном распределительном щите, без разводки электрических линий, без установки электроустановочных приборов (розетки, выключатели), без установки осветительных приборов;
- стены - простая штукатурка;
- пол – цементно-песчаная стяжка, за исключением санузла без отделки;
- потолок - монолитная железобетонная плита (без отделки);
- монтаж точки подключения к системе канализации, без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;
- монтаж точки подключения к системе горячего и холодного водоснабжения, с устройством индивидуальных узлов учета, без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;
- монтаж естественной вытяжной системы вентиляции, устройство притока воздуха по средствам

системы микропроветривания встроенную в оконный блок из ПВХ.

- монтаж системы отопления и установка отопительных приборов;
- временная металлическая дверь устанавливается Застройщиком для исключения попадания в Объект долевого строительства посторонних лиц, на период строительства Объекта долевого строительства и передачи ее Участнику. Замена временной входной двери производится Участником самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В стоимость строительства не включаются и Застройщиком не выполняются следующие виды работ:

- установка постоянной входной двери;
- устройство внутренней отделки откосов и установка подоконной доски из ПВХ.;
- чистовая отделка (шпаклевка) и покраска потолков и стен;
- наклейка обоев;
- устройство выравнивающих стяжек;
- настилка чистового покрытия полов;
- отделки плитки в сан узлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты;
- установка сантехнических приборов; (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- чистовая отделка потолков, полов и стен лоджии (балкона).

По соглашению с Участником долевого строительства Застройщик вправе выполнить иные виды строительных и отделочных работ, установить оборудование в Объекте долевого строительства, в связи с чем, в соответствии с п. 3.6. Договора увеличить Цену Договора. При этом стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием видов строительных и отделочных работ, оборудования, которое будет установлено Застройщиком в Объекте долевого строительства, и цены Договора. Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу путем внесения денежных средств на счет эскроу не позднее 5-ти (пяти) банковских дней после регистрации дополнительного соглашения в органе регистрации прав.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

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

7.5. Гарантийный срок на элементы внутренней отделки, оборудования и комплектации, указанные в п. 7.2 Договора, определяется технической документацией поставщиков (изготовителей) на соответствующие материалы и оборудование, но не превышает срок, указанный в п.7.3 Договора.

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

7.7. Стороны особо оговорили, что в случае обнаружения недостатков, Участнику долевого строительства следует направлять письменную Претензию заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, либо на электронную почту Застройщика указанную в настоящем договоре. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным настоящим Договором и др. При этом, Стороны пришли к соглашению, что устное или письменное обращение Участника долевого строительства, в связи с наличием каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращение таких иных третьих лиц, устное или письменное, непосредственно от себя или от лица Участника долевого строительства, в интересах Участника долевого строительства, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника долевого строительства, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

Срок рассмотрения претензии 30 календарных дней с момента ее получения.

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

- собственник объекта долевого строительства своевременно, не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте

работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта долевого строительства, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

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

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

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

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

. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в течение 60-ти рабочих дней, с момента установления наличия недостатка, если иной срок не согласован Сторонами.

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

Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет

ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства, изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

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

. Стороны признают условия, изложенные в разделе 7 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 7.1.-7.12. 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.

. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и её частей в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта, Квартиры возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Квартиры,

предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

7.16. 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: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа временной входной двери, замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка, вентиляционного и лифтового оборудования, дверных звонков, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

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

7.18. 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 г. и иными законодательными актами.

7.19. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, если в период действия гарантийного срока Участник долевого строительства самовольно изменил планировку Объекта долевого строительства, включая изменение проектных решений: вмешательство в несущие конструкции, общедомовые инженерные системы, противопожарные элементы и иное оборудование, связанное с безопасностью Объекта и жизнеобеспечением других Участников долевого строительства, а также проживающих в Объекте.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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

8.3. Участник долевого строительства обязан в 3 (трёх) дневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить Застройщику зарегистрированный оригинал договора уступки прав требования.

8.4. Непредоставление Застройщику зарегистрированного оригинала договора уступки в установленный срок является основанием для приостановления исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства до момента получения такого оригинала.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны разрешают возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Досудебное урегулирование споров производится в течение 30 дней.

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

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

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

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

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

11.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, изменения разрешенного использования, внесения изменений в ЕГРН и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды такого земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома.

11.8. Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или застройщику, или энергоснабжающей (ресурсоснабжающей) организации, внутри квартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится квартира, так и иных объектов недвижимости.

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

11.10. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении адреса, телефона, электронной почты, банковских реквизитов и иных данных, имеющих значение для исполнения Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Уведомление об изменении данных

направляется в электронной форме на адрес электронной почты, указанный в договоре, в виде документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).

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

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

11.13. Приложением (неотъемлемой частью) к Договору является копия листа поэтажного плана многоквартирного жилого дома с выделением на нем Квартиры.

11.14. Юридически значимые сообщения, связанные, односторонним отказом от исполнения Договора, изменением цены Договора, предъявлением требований о качестве Объекта, направляются Сторонами исключительно заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в договоре, или вручаются лично под расписку.

11.15. Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах - по одному для каждой стороны, один для Банка и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.16. Участник долевого строительства дал согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ, о чём свидетельствует отдельный документ, подписанный сторонами до подписания настоящего договора.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«ЗАСТРОЙЩИК»:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный Застройщик «Т-СТРОЙ»

ОГРН 1202200022310, ИНН 2223633610, КПП 222301001

Юридический адрес: 656038 Алтайский край, город Барнаул, проспект Комсомольский, дом 120, помещ. Н1

АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810200000000604

БИК 040173604

р/с 40702810302000031409

тел. 8 (3852) 590-060

эл. почта: tstroy.20@mail.ru

Директор _____/В.Н. Таманян/

м.п.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:

_____/

Подпись Фамилия, имя, отчество (полностью)

Контакты: тел. _____, E-mail: /_____

Застройщик:
ООО СЗ «Т-СТРОЙ»
Таманян В.Н.

