

г. Барнаул

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Специализированный застройщик «Главалтайстрой» (именуемое в дальнейшем «Застройщик»), в лице генерального директора Отмашкина Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин _____, паспорт _____, выдан _____, адрес _____,

именуемая в дальнейшем "Участник долевого строительства", совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В соответствии с настоящим договором Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства многоквартирного дома (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и подземной автостоянкой (строительный №1 в квартале 2033) по адресу: город Барнаул, ул.65 лет Победы, 1. I этап: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Жилой дом переменной этажности, трехсекционный, с теплым чердаком, с подвалом, без мусоропровода. Общая площадь многоквартирного дома – 30 973,5 кв.м., общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом) – 21 224,9 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта:

1. Секции №1 и 2:

Со сборно-монолитным железобетонным каркасом.

Наружные стены 1-го этажа монолитные железобетонные.

Наружные стены со 2-го этажа и выше из сборных железобетонных панелей заводского изготовления.

Утепление наружных стен 1-го и 2-го этажей - минераловатными плитами с облицовкой из кирпича.

Утепление наружных стен с 3-го этажа и выше - минераловатными плитами с облицовкой фиброцементными листами по металлическому каркасу.

2. Секция №3:

С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Наружные стены — кладка из кирпича, утепленная минераловатными плитами с последующим устройством лицевой кладки.

3. Пристроенный объект общественного назначения:

Бескаркасное со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Наружные стены трехслойные: внутренний (несущий слой) — силикатный кирпич, средний слой — минераловатные плиты, наружный (облицовочный слой) из керамического кирпича.

Материал перекрытий:

1. Секции №1 и 2:

Перекрытие технического подполья, 1-го этажа - монолитное железобетонное.

Перекрытия со 2-го этажа и выше — сборные железобетонные панели заводского изготовления.

2. Секция №3:

Перекрытия этажей - монолитные железобетонные.

3. Пристроенный объект общественного назначения:

Перекрытие — из сборных железобетонных многопустотных плит.

Класс энергоэффективности:

1. Секции №1, №2, №3:

В+ (нормальный) согласно табл.15 СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

3. Пристроенный объект общественного назначения:

С+ (нормальный) согласно табл.15 СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

1.2. Объектом долевого строительства является

_____ (в общую площадь по проекту включена площадь лоджии _____, с учетом коэффициента 0,5 по «Инструкции о проведении учета жилого фонда в РФ»). Общая площадь квартиры без учета лоджии – _____ кв.м. Площадь комнаты – _____ кв.м., вспомогательная площадь – _____ кв.м. (площадь кухни – _____ кв.м., площадь коридора (передней) – _____ кв.м., площадь санузла – _____ кв.м.). Возможное непроизвольное перераспределение площади квартиры между ее частями по итогам строительства не является нарушением условий настоящего договора.

1.2.1. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации в соответствии с п.2.6. настоящего договора.

Расположение частей Объекта долевого строительства по отношению друг к другу, месторасположение Объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома указано в плане Объекта долевого строительства, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1). По окончании строительства ориентация (относительно центра стены) балконной двери (проема) может быть изменена, что не является нарушением условий настоящего договора.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, а также со всеми документами, в ней упомянутыми.

1.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность.

1.5. Срок строительства (создания) многоквартирного дома – до 12 ноября 2019 года включительно. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в **следующий срок: начало периода передачи – 01 февраля 2020 года, окончание – 01 июня 2020 года**. При подписании настоящего договора Стороны установили, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.6. Цена настоящего договора на момент его заключения составляет _____ из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади по проекту (приведенной площади), которая составляет _____, устанавливается Застройщиком дифференцировано по каждому типу квартир с учетом текущего спроса и иных факторов.

Цена Договора составляет сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Разница между ценой настоящего договора и фактическими затратами Застройщика на строительство квартиры, предусмотренной в п.1.2 Договора, оставшаяся в распоряжении Застройщика по окончании строительства и передаче квартиры Участнику долевого строительства, является вознаграждением Застройщика и не возвращается Участнику долевого строительства.

1.7. В стоимость одного квадратного метра входят работы, предусмотренные проектом: стяжка полов, монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов, приборов учета или распределителей тепла, межкомнатные перегородки (по проекту), входные металлические двери, электромонтажные работы выполняются в соответствии с СП 256.1325800.2016 (в блок-секции №3 электрическая проводка выполняется до распределительного квартирного щитка, без электротехнической разводки по объекту) оконные, балконные блоки и подоконники из профиля ПВХ, остекление лоджий, отделочные работы в подъезде, благоустройство территории двора, внутридворовые проезды, малые архитектурные формы. В нежилых помещениях электромонтажные работы выполняются в соответствии с СП 256.1325800.2016 до распределительного щитка, без электротехнической разводки по помещению.

1.8. В стоимость одного квадратного метра не входит (и не выполняется): подводка к сантехническим приборам, устройство межкомнатных дверей, устройство дверных откосов, чистовая отделка (линолеум, обои, малярные работы, укладка керамической плитки), установка сантехнического оборудования (ванна, мойка, умывальник, унитаз, смесители для раковины и мойки), установка

электроплиты и радиоточки, радиоприемника, установка телевизионного разъема и его проводка, а также все иные элементы, не предусмотренные проектно-сметной документацией. Электротехническая разводка в жилых(блок-секция №3) и в нежилых помещениях осуществляется участником долевого строительства за счет собственных средств.

1.8.1. Технические требования (в частности):

- монтаж строительных конструкций осуществляется в допусках, указанных в СП 70.13330.2012.
- категория поверхности потолков А4 согласно ГОСТ 13015-2012.
- категория поверхности стен А4 согласно ГОСТ 13015-2012.
- отделочные работы выполняются согласно СП 71.13330.2017.
- электроснабжение в квартирах и нежилых помещениях осуществляется согласно действующим нормативным документам: ПУЭ (издание 6, 7), СП 256.1325800.2016, СП 52.13330.2016, СП 76.13330.2016, ГОСТ 31565-2012, ГОСТ Р 50571.7.701-2013, ГОСТ Р 50571.

1.9. Изменение цены договора.

1.9.1. Принимая во внимание возможность непрогнозируемой динамики инфляционных процессов, цен на строительные материалы, работы, энергоносители и, как следствие, расходов Застройщика на строительство, Стороны предусматривают возможность и необходимость изменения цены договора (в неоплаченной части) в случае, если расчет Участником долевого строительства не произведен в полной сумме в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора и/или производится по графику платежей (в рассрочку).

1.9.2. Стороны определили, что необходимость изменения цены договора в указанных случаях предполагается, а конкретное числовое значение изменения цены определяются Застройщиком и ограничивается пределом 30% первоначальной цены договора (единовременно либо в несколько приемов).

1.9.2.1. Случаи изменения цены договора (действительны как по отдельности, так и в различной совокупности).

Застройщик вправе действовать в порядке, предусмотренном п.1.9. договора, если:

- реальная инфляция, согласно официальным источникам информации, и/или по заключению специалиста-оценщика, за текущий и/или предыдущий квартал увеличилась по сравнению с соответствующим предшествующим кварталом не менее чем на 40%,
- стоимость строительства многоквартирного дома возросла относительно первоначального значения по проектной декларации не менее чем на 20% (подтверждается новым сметным расчетом проектной организации с учетом новых ценовых факторов).

1.9.3. Условия и порядок изменения цены договора.

Единственным условием изменения цены договора является мнение Застройщика, сформированное на основании п.1.9.1. настоящего договора и выраженное в направляемом Участнику долевого строительства соглашении об изменении цены договора.

Соглашение об изменении цены договора, а также соответственно измененный график платежей, подписанные Застройщиком, направляются в адрес Участника долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения по адресу, указанному Участником долевого строительства в последней редакции договора участия в долевом строительстве, или вручаются Участнику долевого строительства лично в руки под роспись. Почтовое отправление считается доставленным по истечении семи календарных дней с даты отправления, если вручение уже не состоялось раньше.

1.9.4. В случае, если по истечении 20 (двадцати) календарных дней после направления документов Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном абз.3 п.1.9.3. настоящего договора, соглашение и график платежей не будут подписаны Участником долевого строительства и переданы Застройщику (а также если Участник долевого строительства уклоняется от государственной регистрации соглашения), Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путем обращения в суд.

1.9.5. Обстоятельства, изложенные в п.п.1.9.1. - 1.9.4. настоящего договора, по соглашению Сторон, есть грубое нарушение Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, в значительной степени лишаящих Застройщика того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора участия в долевом строительстве, и являются достаточным основанием для расторжения договора Застройщиком в одностороннем порядке путем обращения в суд.

1.10. Количество оплаченных квадратных метров общей площади фиксируется по цене Застройщика, действующей на момент оплаты. Стоимость оплаченных квадратных метров пересчету не подлежит. Применение в отношениях сторон п.1.9. является исключительно следствием инициативы Участника долевого строительства, который не имел возможности и/или не желал оплатить всю цену настоящего договора в течение 10 дней с момента его государственной регистрации, вследствие чего Застройщиком, по просьбе Участника долевого строительства, была предоставлена необязательная беспроцентная рассрочка платежа. Риски наличия такой рассрочки (в т.ч. изменения в этой части цены договора) несет исключительно Участник долевого строительства.

1.11. Застройщик гарантирует, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора документы (договор аренды земельного участка, проектная документация, разрешение на строительство и иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных лиц) Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу, а Объект долевого строительства свободен от обязательств перед третьими лицами, в залоге или под арестом не состоит.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств единовременно на расчетный счет Застройщика в полной сумме в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора. В том случае, если Участник долевого строительства не в состоянии или не желает оплатить полностью всю цену договора единовременно, то оплата цены договора производится частями в соответствии с графиком платежей.

Банковские реквизиты Застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Главалтайстрой»
ИНН/КПП 2224169222/222401001

р/сч 40702810600002473501

«СИБСОЦБАНК» ООО, г.Барнаул,

БИК 040173745, к/с 30101810800000000745,

или

р/сч 40702810902000000005

ОТДЕЛЕНИЕ №8644 СБЕРБАНКА РОССИИ г.Барнаул

БИК 040173604, к/с 30101810200000000604

2.2. График платежей (при его наличии) является неотъемлемой частью настоящего договора. В любом случае в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику денежные средства в размере 30% цены договора в размере согласно графику платежей.

2.2.1. До момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства не имеет права перечислять денежные средства на расчетный счет Застройщика, ни полностью, ни в части. Оплата производится только после государственной регистрации настоящего договора.

2.3. При досрочном вводе жилого дома (блок-секции, подъезда) в эксплуатацию Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В этом случае, Участник долевого строительства досрочно принимает Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством, а также досрочно исполняет обязательство по оплате цены договора (в этом случае, по соглашению сторон, график платежей считается утратившим силу). Оплата непрофинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 30 дней с момента направления ему Сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия Объекта долевого строительства. Сообщение направляется заказным письмом с уведомлением, с описью вложения по адресу, указанному Участником долевого строительства в последней редакции договора участия в долевом строительстве, либо вручается Участнику долевого строительства лично в руки под роспись.

2.4. В случае если по истечении 30 (тридцати) дней после направления Сообщения Участнику долевого строительства обязательство по оплате не будет исполнено Участником долевого

строительства, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанных документов либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному ими адресу, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путем обращения в суд.

2.5. Неисполнение Участником долевого строительства условий п. 2.3 настоящего договора по соглашению Сторон есть грубое нарушение Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, в значительной степени лишаящих Застройщика того, на что он вправе был рассчитывать при заключении настоящего договора участия в долевом строительстве, и являются достаточным основанием для расторжения договора Застройщиком в одностороннем порядке путем обращения в суд.

2.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется при оформлении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Данные инвентаризации, проводимой Участником долевого строительства при оформлении права собственности, во внимание для целей пересчета, по соглашению сторон, не принимаются, в том числе как полученные после надлежащего исполнения Застройщиком всех своих обязательств по настоящему договору.

2.6.1. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.2 договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра площади, действующей на момент окончания строительства.

2.6.2. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 1.2 договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства из расчета стоимости одного квадратного метра, действующей на момент окончания строительства.

2.6.3. В случае если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в п.1.2 договора менее чем на 0,4 кв.м. (включительно), перерасчеты, предусмотренные п.п.2.6.1.-2.6.2. настоящего договора, не производятся.

2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.8. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате цены Объекта долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Способствовать осуществлению комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получению разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

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

3.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.5 договора, по акту приема – передачи в порядке, установленном действующим законодательством. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. К Акту приема-передачи объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи и обязательна к соблюдению Участником долевого строительства.

3.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора.

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

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Внести денежные средства в объеме, в сроки и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.2. В срок, установленный договором, или досрочно, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

3.2.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления настоящего договора и оформления права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.5. Нести расходы, пропорционально получаемой доле площади, связанные с созданием товарищества собственников жилья (в случае его создания) для дальнейшей эксплуатации жилого дома или иного способа управления жилым домом, а также расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и дополнений и изменений к нему.

3.2.6. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома с момента подписания акта приема-передачи. Соблюдать требования нормативно-технической документации по эксплуатации и Инструкции (Застройщика) по эксплуатации Объекта долевого участия.

3.2.7. Письменно уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу с предоставлением договора уступки права требования Застройщику.

3.2.8. Незамедлительно, в течение 5 дней, письменно уведомить Застройщика обо всех изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, в том числе адреса регистрации, фактического места проживания, номеров контактных телефонов и других реквизитов. В случае отсутствия уведомления об указанных изменениях, все документы направляются Застройщиком по адресу регистрации, указанному в последней редакции договора участия в долевом строительстве и считаются доставленными по истечении 7 дней с даты отправки.

3.2.9. В случае оплаты стоимости договора за счет кредитных средств в двухмесячный срок с момента приемки Объекта долевого участия расторгнуть договор залога имущественных прав.

3.2.10. В ходе государственной регистрации, исполнения договора выполнять организационные указания Застройщика и/или его доверенного лица по предъявлении соответствующей доверенности.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – гражданину, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

4.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

4.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

5. Уступка прав по договору

5.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам после полной оплаты по договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в пятидневный срок с предоставлением договора уступки права требования Застройщику. Перевод долга Участником долевого строительства допускается лишь с согласия Застройщика.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

6. Прочие условия

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

6.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. Независимо от этого, спор может быть передан на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

6.4. С момента регистрации настоящего договора право аренды на земельный участок находится в залоге у Участника долевого строительства.

6.5. Стороны договора принимают во внимание, что Объект долевого строительства и многоквартирный дом в целом – сложное изделие, что технически обуславливает разные сроки гарантии по его (изделия) составляющим. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, а также различных изделий (в т.ч. оконных и балконных блоков). Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование – три года.

6.5.1. Гарантийный срок на отдельные изделия, не изготавливаемые Застройщиком и его подрядчиком (приборы учета, предохранители, запорная арматура, краны и т.п.) – в пределах сроков гарантий завода-изготовителя по документам на изделия и/или данным официального сайта завода-изготовителя, а при отсутствии таковых – 6 месяцев. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5.2. Гарантийный срок службы изделий из алюминиевого и из ПВХ-профиля:

- целостность профиля (отсутствие скрытых производственных дефектов) – 3 года,
- герметичность стеклопакетов (проникновение влаги через герметизирующий слой) – 3 года,
- возникновение трещин на стеклопакетах (без механических повреждений) – 6 месяцев,
- резиновые уплотнители (отсутствие растрескиваний, отслоения) – 6 месяцев,
- целостность фурнитуры (отсутствие скрытых производственных дефектов) – 6 месяцев,
- сохранение регулировочных настроек фурнитуры – 6 месяцев.

Гарантийный срок службы на монтажный шов:

- без выполнения паро-гидроизоляции – 1 год,
- с паро-гидроизоляцией – 2 года.

Гарантийные сроки службы на прочие элементы:

- элементы отделки – сливы, уголки, подоконники, откосы (пожелтение, коробление) – 1 год,
- москитные сетки (при наличии) – 3 месяца,
- механизм доведения (доводчик) – 6 месяцев,
- профильный цилиндр замка (личинка замка), при наличии – 6 месяцев,
- прочие элементы – 6 месяцев.

С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы проветривания: сплошной, откидной, щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» - разрешен для постоянного использования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) – режим сплошного открывания.

Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон (во избежание конденсации влаги на окнах).

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Для остекления балконов могут быть применены раздвижные и/или распашные конструкции, по усмотрению Застройщика.

6.5.3. Гарантийные обязательства недействительны в следующих случаях:

- дефекты вызваны стихийными бедствиями (воздействие огня, наводнения, землетрясения и т.п.);
- механические повреждения (царапины, вмятины, разбитое стекло и т.д.);
- нарушения правил эксплуатации;
- попытки самостоятельного ремонта, следы постороннего вмешательства,
- несоблюдение (полностью или в части) инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства (п.3.1.3.).

6.5.4. Помимо случаев по п.6.5.3., Объект долевого строительства в целом снимается с гарантии (гарантийные обязательства недействительны) при:

- замене электропроводки,
- изменении параметров инженерных систем (диаметра и/или схемы прокладки труб, кранов, конструкции вентиляции, радиаторов отопления, монтаж «теплых полов», монтаж дополнительных радиаторов, полотенецсушителей и т.п.),
- монтаж навесных потолков, утепление стен (стены) изнутри (полностью или частично);
- замена остекления (стеклопакета) хотя бы в одном помещении (из-за возможного нарушения температурно-влажностного режима),
- перепланировка квартиры (в т.ч. узаконенная),
- прочие вмешательства, могущие повлечь нарушение нормального функционирования Объекта долевого строительства.

6.6. Настоящим, во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г., Участник долевого строительства дал свое письменное согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, в целях проверки корректности предоставленных сведений, принятия решения о предоставлении Участнику долевого строительства услуг, заключения при участии Застройщика любых договоров и их дальнейшего исполнения, принятия решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства и иных лиц, в т.ч. заключения, изменения, исполнения, государственной регистрации, расторжения настоящего договора, предоставления обязательной отчетности и информации Застройщика в органы власти и управления, а также осуществления иных действий в соответствии с настоящим договором и действующими нормативно-правовыми актами.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных. Участник долевого строительства уведомлен и понимает, что под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача персональных данных

следующим организациям: Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Товарищество собственников жилья, Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными. Также под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая отношение к Участнику долевого строительства как к субъекту персональных данных, в том числе его фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы, и любая другая информация. Порядок отзыва согласия на обработку персональных данных Участнику долевого строительства известен.

Обработка персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключённым договорам и соглашениям.

(Ф.И.О. полностью, подпись)

6.7. Способом обеспечения исполнения обязательств по договору является залог права аренды земельного участка кадастровый 22:63:010418:19, залог самого строящегося объекта (дома).

7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

7.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон путем подписания дополнительных соглашений, подлежащих государственной регистрации.

7.3. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном законодательством.

7.4. В случае однократной просрочки внесения платежа (одного из платежей графика платежей), в том числе частичной просрочки графика платежей Участником долевого строительства в течение 5 дней и более, Застройщик, по соглашению сторон, вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном пп. 1.9.5 настоящего договора.

7.5. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре, ему понятны и должным образом разъяснены, с п.1.6., 1.9. и всеми остальными согласен, претензий не имеет.

7.5.1. При расторжении настоящего договора, по инициативе Участника долевого строительства (в том числе по соглашению сторон), при отсутствии оснований, предусмотренных частями 1, 1.1. ст.9 Федерального закона о долевом участии №214-ФЗ, Участник долевого строительства, до подписания документа о расторжении настоящего договора (либо до составления иного документа о прекращении настоящего договора), обязан возместить (уплатить) Застройщику убытки, причиненные таким расторжением (прекращением):

- сумму госпошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора и дополнительных соглашений к нему,
- иные прямые убытки, заявленные Застройщиком.

При расторжении (прекращении) настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим подпунктом, сроки и порядок возврата денежных средств, предусмотренные ст.9 Закона о долевом участии, не применяются. Данные условия оговариваются в соглашении о расторжении договора, при этом при несовпадении мнений о сроках возврата, принимается мнение Застройщика. В любом случае денежные средства подлежат возврату не позднее даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Из суммы возврата Застройщиком могут быть удержаны суммы указанных в настоящем подпункте убытков (если они ранее не возмещены Участником долевого строительства).

Обстоятельства, изложенные в настоящем подпункте договора, по соглашению Сторон, есть существенные условия настоящего договора, без которых последний не был бы заключен.

7.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, а также потребовать его расторжения в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, а также настоящим договором.

7.7. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику, четвертый экземпляр – для регистрирующего органа.

7.8. По соглашению сторон, если Участник долевого строительства не является налогоплательщиком налога на добавленную стоимость (налогоплательщиком, освобожденным от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога), счета-фактуры не составляются.

7.9. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью план создаваемого Объекта долевого строительства и график платежей (при наличии по условиям договора).

7.10. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним и уведомления. При этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом в ходе строительства может быть изменен в результате изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, изменены этапы и/или параметры строительства, другие технико-экономические показатели.

7.11. До подписания настоящего договора, после ознакомления в полном объеме с проектной декларацией, всеми документами, в ней упомянутыми, в т.ч. с проектной и иной документацией, всеми условиями настоящего договора без исключения, Участник долевого строительства выразил свое полное согласие со всеми перечисленными документами.

До подписания настоящего договора Участнику долевого строительства, в т.ч. как более экономически слабой стороне договора, разъяснено право предлагать поправки/изменения к его тексту и условиям, таковых от Участника долевого строительства не поступило, что удостоверяется его подписью на настоящем договоре. Одновременно Участник долевого строительства подтверждает, что его выбор на подписание настоящего договора является свободным и добровольным, из имеющихся на первичном рынке жилья сопоставимых предложений он самостоятельно избрал подписание настоящего договора и принял все его условия в совокупности.

Приложение №1 – план Объекта долевого строительства.

Приложение №2 – график платежей (при наличии).

8. Реквизиты и подписи Сторон:

8.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Главалтайстрой», 656037, г.Барнаул, пр.Калинина, 112/29, пом.303, ОГРН 1142224005021 ИНН/КПП 2224169222/222401001,

м.п. (А.В. Отмашкин)

8.2. Участник долевого строительства:

Подпись _____ (_____)