

г. Барнаул

«\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Локомотив»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице уполномоченного агента - Общества с ограниченной ответственностью «СЕЛФ», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании агентского договора № 002А от 01.03.2018 года и доверенности, удостоверенной нотариусом Барнаульского нотариального округа Худяковой Татьяной Петровной, зарегистрированной в реестре за № 22/16-н/22-2018-2-284 от 19.04.2018 года, с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Термины и определения

- 1.1. **Застройщик** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости, в соответствии с разрешением на строительство.
- 1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, передающее в соответствии с Договором денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на квартиру в строящемся Объекте недвижимости.
- 1.3. **Объект недвижимости** – «1 этап строительства 16 этажный жилой корпус №9 со встроенными объектами. Трансформаторная подстанция», расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, проспект Строителей, 18».
 

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Вид: многоквартирный дом

Назначение: жилое

Этажность: 16 этажный

Общая площадь: 10 108,2 кв.м

Материал наружных стен:

Наружные стены ниже отметки 0.000 - монолитные железобетонные толщиной 300 мм, утепление стен выполнено утеплителем – Пеноплекс, вертикальная гидроизоляция стен - оклейка слоем Техноэласта.

Наружные стены выше отметки 0.000: силикатный кирпич, утепление – минплита, облицовка фасада в уровне цоколя и 1го этажа - прижимная стенка из лицевого керамического, полнотелого одинарного кирпича, со 2-го этажа – тонкослойная штукатурка «CERESIT».

Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности: С (нормальная)

Класс сейсмостойкости: 6 баллов

Указанные характеристики являются проектными. Окончательные характеристики определяются после завершения строительства. После ввода дома в эксплуатацию номер дома/корпуса может быть изменен.
- 1.4. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.
- 1.5. **Проектная общая площадь квартиры** – сумма площадей всех жилых комнат с учетом межкомнатных проемов и подсобных помещений без учета площади балкона/лоджии.
- 1.6. **Проектная общая приведенная площадь квартиры** – сумма площадей всех жилых комнат с учетом межкомнатных проемов и подсобных помещений с учетом площади балкона/лоджии, рассчитываемая со следующими понижающими коэффициентами: лоджии – 0,5; балконы – 0,3.
- 1.7. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику.

## 2. Правовые основания заключения договора

- 2.1. Застройщик и Участник долевого строительства, свободные в своем волеизъявлении, заключают настоящий договор для осуществления строительства 16 этажного жилого корпуса № 9 со встроенными объектами с трансформаторной подстанцией по адресу: Алтайский край, город Барнаул,

пр-т Строителей, 18 и удовлетворения потребностей Участника долевого строительства в жилом помещении.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании:

- зарегистрированного в установленном порядке права собственности на земельный участок с кадастровым номером №22:63:040410:161;
- разрешения на строительство многоквартирного дома согласно утвержденному проекту;
- положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации, выданным ООО «Сибирская негосударственная экспертиза».

2.3. Проектная декларация размещена на официальном сайте Застройщика [lokomotiv-brn.ru](http://lokomotiv-brn.ru).

### **3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначении объекта долевого строительства – жилое помещение;

Строительный номер квартиры \_\_\_\_\_;

Этаж - \_\_\_\_\_;

Проектная общая площадь квартиры - \_\_\_\_\_ кв.м.

Проектная общая приведенная площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м. (далее - «квартира» или «помещение»);

Количество комнат - \_\_\_\_\_;

Площадь комнат - \_\_\_\_\_;

Площадь помещений вспомогательного использования:

санузел - \_\_\_\_\_, прихожая - \_\_\_\_\_;

Площадь лоджии - \_\_\_\_\_.

В связи с перепланировкой или объединением квартир в доме, номер квартиры может быть изменен.

План объекта долевого строительства в графической форме отображен в приложении №1 к настоящему договору.

3.3. Фактическая площадь квартиры, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными специализированной организацией.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, в связи с чем, пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, и, не являются нарушением требований о качестве помещения и существенным изменением размеров. Стороны также пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемого помещения будет отличаться от указанной в договоре проектной площади, это не будет являться ухудшением качества помещения.

3.4. Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана и не состоит под арестом. Застройщик гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении Объекта долевого строительства.

3.5. Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

3.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что право собственности на земельный участок по адресу г. Барнаул, пр. Строителей, 18, при необходимости может быть передано в залог любой кредитной организации по кредитным обязательствам Застройщика, привлеченным для завершения строительства Объекта, и что на земельном участке ведется строительство жилищного квартала и кроме Объекта недвижимости, указанного в настоящем договоре будут построены еще несколько многоквартирных домов в соответствии с проектом. После завершения строительства все имеющиеся обременения будут сняты.

С момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства является залогодержателем земельного участка, предоставленного застройщиком для строительства. Участник долевого строительства выражает свое согласие на замену залога путем образования нового(ых) земельного(ых) участка(ов) при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ, в том числе на многократное образование любых участков, с

увеличением, с уменьшением площади участка, изменением местоположения границ участка и сохранением обременения в пользу участника долевого строительства.

С момента образования нового земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета в залоге у участника долевого строительства будет находиться вновь образованный земельный участок.

- 3.7. По итогам реализации проекта по строительству жилого комплекса на земельном участке, предоставленном для строительства, в соответствии с проектной документацией будет возведено несколько объектов капитального строительства в порядке долевого строительства. Строительство осуществляется этапами, в соответствии с очередностью выдачи соответствующих разрешений на строительство.

Право залога земельного участка не будет распространяться на находящиеся на указанном земельном участке здания, строения, сооружения залогодателя.

На момент начала строительства на земельном участке, на котором осуществляется строительство расположены следующие строения, сооружения: Здание типографии (кад. номер 22:63:040421:207), здание магазина (кад. номер: 22:63:040410:44), нежилое здание (кад. номер 22:63:040410:39), административное здание с пристроенными торговыми помещениями (кад. номер 22:63:040410:34), здание торгового павильона (кад. номер 22:63:040410:45), сооружение - комплекс стадиона «Локомотив» - сложная вещь, единого функционального назначения (кад. номер 22:63:040410:116), здание магазина литер А (кад. номер 22:63:040410:51), сооружение - крытый рынок (кад. номер 22:63:040410:117), сооружение - крытая площадка (навес) (кад. номер 22:63:040410:115), гараж (кад. номер 22:63:040421:82), указанные объекты недвижимого имущества не будут находиться в залоге у участников долевого строительства. По мере выполнения отдельных этапов строительства, земельный участок будет освобожден от перечисленных объектов капитального строительства, путем их сноса.

Фасаду стадиона "Локомотив" присвоен статус памятника культуры, в связи с чем, к моменту завершения проекта, фасадная стена памятника, будет реконструирована, с целью сохранения первоначальной архитектуры объекта культурного наследия.

- 3.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Обязательства по государственной регистрации Договора в своей части, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на Квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет за свой счет.

- 3.9. Участник долевого строительства после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить в собственность Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

#### **4. Цена Договора и порядок расчётов**

- 4.1. Цена Договора, на момент подписания, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из проектной общей приведенной площади квартиры \_\_\_\_\_ кв.м. и стоимости одного квадратного метра площади в размере \_\_\_\_\_ рублей.

- 4.2. Стороны достигли соглашения, что стоимость оплаченной проектной общей приведенной площади помещения изменению не подлежит. Стоимость неоплаченных квадратных метров может быть изменена по соглашению сторон, в зависимости от темпов инфляции, изменения стоимости строительных материалов, стоимости рабочей силы, системы налогообложения, изменения проектной документации, других факторов, влияющих на себестоимость строительства. Изменение стоимости неоплаченных квадратных метров оформляется Сторонами путем подписания дополнительного соглашения, Участник долевого строительства согласовывает и подписывает дополнительное соглашение об изменении стоимости квадратных метров неоплаченной площади Объекта долевого строительства в течение 14 календарных дней с момента его получения от Застройщика и в тот же срок совместно с Застройщиком должен обратиться за его регистрацией в установленном порядке.

- 4.3. Стоимость объекта долевого строительства предусматривает проведение в помещении общестроительных, отделочных, специальных и иных работ в следующем объеме:

- установка пластиковых оконных (балконных) блоков без откосов и подоконников;
- остекление лоджий, балконов согласно проекту;
- ввод и установка системы отопления;
- ввод в квартиру (без установки) системы горячего, холодного водоснабжения и канализации;
- установка счетчиков энергоресурсов;
- ввод в квартиру (без установки) системы электропроводки;
- стяжка пола;
- штукатурка стен;
- гипсокартоновые стены без штукатурки и шпаклевки;
- установка временной двери входа в квартиру;
- установка перегородок санузла.

- 4.4. Все последующие работы по доведению помещения до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после подписания акта приема-передачи.
- 4.5. Цена договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади квартиры и соответствующей приведенной общей площади 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.
- 4.6. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.7. Стороны согласовали следующий порядок оплаты:
- 4.7.1. В течение 5-ти календарных дней со дня регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.
- 4.8. При заключении настоящего Договора, Стороны принимают во внимание, допускаемую строительными нормами и правилами, возможность некоторого расхождения в размерах проектной общей приведенной площади помещения, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору и фактической общей приведенной площадью, которая будет установлена по результатам обмеров специализированной организацией.
- 4.9. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента зачисления денежных средств в размере полной стоимости договора на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.
- 4.10. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости договора будет подтверждаться приходными ордерами, выдаваемыми Участнику долевого строительства при внесении денежных средств в кассу Застройщика, либо другими платежными документами при их зачислении на счёт Застройщика, либо любыми иными, не запрещенными Законодательством РФ документами.

#### **5. Передача помещения Участнику долевого строительства**

- 5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.
- 5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акта приема-передачи в срок до 31 декабря 2018 года.
- 5.2.1. В акте приема - передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.
- 5.2.2. К акту приема - передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема - передачи.
- 5.3. В случае, если передача Участнику долевого строительства Квартиры не может быть завершена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию по реквизитам, указанным в настоящем Договоре и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение договора оформляется дополнительным соглашением.
- 5.4. Застройщик вправе досрочно передать Помещение Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, но не ранее ввода Объекта в эксплуатацию.
- 5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в договоре срока передачи Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема - передачи и возложить на себя бремя расходов по её содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков квартиры, коммунальные платежи и др. расходы). Наличие устранимых недостатков (при соответствии Объекта долевого строительства условиям



договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), а также недостатков временной входной двери не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи.

В этом случае, одновременно с подписанием акта приема-передачи, составляется акт осмотра с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются Застройщиком в срок не позднее 60 календарных дней с момента получения таких замечаний.

При уклонении участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.6 настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 8 Закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, предусмотренного пунктом 5.6. настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе от его получения, либо отметки об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приемки-передачи Квартиры.

Требования, касающиеся качества строительства Участник долевого строительства вправе предъявлять после оплаты окончательной стоимости договора в полном размере.

- 5.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

## **6. Права и обязанности сторон**

- 6.1. Застройщик обязан:

- 6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема - передачи Квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.
- 6.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.
- 6.1.3. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

- 6.2. Участник долевого строительства обязан:

- 6.2.1. Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 5 (Пяти) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма, либо личным уведомлением Застройщика, с получением отметки о таком уведомлении.
- 6.2.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора. Нарушение сроков, сумм и порядка оплаты цены, признается нарушением существенных условий Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.
- 6.2.3. Приступить к принятию квартиры по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, а именно несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт, с указанием несоответствия объекта долевого строительства требованиям, установленным п.1 ст.7 №214-ФЗ и срок устранения их Застройщиком.
- В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или их представители на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.
- 6.2.4. Оформить право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству не позднее 60 (Шестидесяти) дней с момента подписания акта приема-передачи. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.
- 6.2.5. С момента подписания акта приема-передачи, пропорционально своей доле в Объекте

недвижимости, оплачивать услуги по содержанию Квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. управляющей организации или товарищества собственников недвижимости.

Участник долевого строительства извещен, что после ввода Объекта в эксплуатацию на базе указанного дома возможно создание Товарищества собственников недвижимости (ТСН), либо передача МКД на обслуживание Управляющей организации, в зависимости от требований действующего законодательства на момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

После регистрации права собственности на помещение, Участник долевого строительства обязан урегулировать свои отношения по обслуживанию Объекта долевого строительства путем заключения соответствующего договора.

6.2.6. До регистрации права собственности, Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку/переустройство Квартиры. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.2.7. По окончании срока действия договора и оформления права собственности на Объект долевого строительства, производство в Квартире переустройства (перепланировки) собственником возможно только в порядке, установленном законодательством РФ.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участникам долевого строительства по всем Договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта, обеспечивается страхованием гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, 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.

7.5. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.6. В случае нарушения Участниками долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.1. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий договора, предусмотренных п. 5.3, 5.4, 5.5 и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.6.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

## **8. Уступка права требования**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору

третьим лицам после оплаты полной цены договора.

- 8.2. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не может быть совершена позже подписания Передаточного акта.
- 8.3. Уплата цены уступки прав требований по настоящему договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 статьи 11 ФЗ № 214-ФЗ требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.4. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.
- 8.5. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (Двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

#### **9. Гарантии качества**

- 9.1. Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в настоящем Договоре, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
- 9.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту-приема передачи, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.
- 9.3. Гарантийный срок, установленный для Квартиры не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое соответствует сроку, установленному изготовителем соответствующего оборудования, и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 9.4. Гарантийный срок на Изделия, установленные в Квартире (окна, двери) устанавливается заводом-изготовителем, и, исчисляется в соответствии с паспортами Изделий, которые предаются Участнику долевого строительства одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры. Установленные входные двери являются временными и выполняют функцию защиты от свободного доступа в квартиру до её передачи Участнику долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства по собственному усмотрению оставляет установленную входную дверь или собственными силами, за свой счет меняет её. В случае, если Участник долевого строительства решит оставить установленную дверь, то претензии по качеству предъявляются непосредственно производителю на основании паспорта изделия.
- 9.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. (Далее именуемой «Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства»).
- 9.6. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 9.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.
- 9.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства 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.

#### **10. Срок действия, расторжение и изменение договора**

- 10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.
- 10.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
  - 10.2.1. В том числе по требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
    - 1) прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
    - 2) существенного изменения Проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе в случае превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, которое не может быть более пяти процентов от общей площади, предусмотренной настоящим договором.
  - 10.2.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
- 10.3. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производятся на основании письменного соглашения сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства (при надлежащем исполнении Застройщиком обязательств), Застройщик, в срок, указанный в соглашении о таком расторжении, возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им денежные средства за вычетом 10% цены Договора.
- 10.4. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 10.5. Просрочка Участником долевого строительства срока внесения платежей, установленного настоящим Договором, в течение более чем два месяца, либо систематического нарушения внесения платежей, установленных Договором, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального Закона от 31.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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.

- 10.6. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон или в судебном порядке, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
- 10.7. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора осуществляется Застройщиком путем безналичного перевода денежных средств на банковский счет Участника



долевого строительства, указанный в соответствующем заявлении, поданном Участником долевого строительства. В случае если в десятидневный срок после расторжения в одностороннем или судебном порядке, Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им по Договору, Застройщик не позднее одного дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

#### 11. Заключительные положения

- 11.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.
- 11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи квартиры.
- 11.3. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.
- 11.4. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.
- 11.5. Если после заключения настоящего договора будет принят Закон или Постановление Правительства, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенного договора.
- 11.6. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку собственных персональных данных содержащихся в настоящем договоре, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».
- 11.7. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника долевого строительства, один - для Застройщика, один – для Агента.
- 11.8. Настоящий Договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом.

#### 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»:

**ООО «Локомотив»**

Адрес: 656049, РФ, Алтайский край,  
г. Барнаул, ул. Мерзликина, д. 5, оф. 615  
ИНН 2221230662 КПП 222101001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810102000013766

**Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк**

к/с 30101810200000000604

БИК 040173604 ОКПО 05351891

**ООО КБ «Алтайкапиталбанк»**

р/с 40702810600001206121

к/с 30101810900000000771

БИК 04017377 1

«Участник долевого строительства»:

Гр. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ООО «СЕЛФ»

634570, Томская область, Томский район,  
с. Богашево, ул. Мира, д. 71, строение 1,  
ИНН 222022619 КПП 701401001

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/



План  
Объекта долевого строительства

Графическая форма (схема):

Планировка определена на основании проектной документации.

Подписи Сторон:

**«ЗАСТРОЙЩИК»:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Локомотив»**

в лице агента ООО «СЕЛФ»  
634570, Томская область, Томский район,  
с.Богашево, ул. Мира, д. 71, строение 1,  
ИНН 2222022619 КПП 701401001

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:**

Гр. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_