

ДОГОВОР № 28а/____
на долевое участие в строительстве

город Барнаул, _____ две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «СЕЛФ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице уполномоченного представителя Завидовой Ларисы Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 18.01.2017 г., зарегистрированной в реестре № 2-72, удостоверенной Святец Ириной Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса Барнаульского нотариального округа Русановой Любови Сергеевны, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, паспорт: _____ выдан _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1. **Застройщик** – хозяйственное общество, которое имеет в 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 многоквартирного дома, на основании полученного Разрешения на строительство № 22-RU22302000-193-2018 , выданного 18.06.2018 г. Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.
2. **Участник долевого строительства** – лицо, передающее в соответствии с Договором денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на квартиру/нежилое помещение в строящемся Многоквартирном доме.
3. **Объект недвижимости** – многоквартирный дом с объектами общественного назначения, расположенный на земельном участке по адресу: Алтайский край, город Барнаул, улица Профинтерна, 28а (кадастровый номер 22:63:020616:1832).
Основные характеристики Объекта недвижимости:
Вид: многоквартирный дом из 3-х блок-секций
Назначение: жилое
Переменной этажности: 1-2 блок-секция- 15 (пятнадцать) наземных этажей, 3 блок-секция-16 (шестнадцать) наземных этажей;
Общая площадь -23 068,36 м²
Материал наружных стен (согласно проектной документации): кирпич.
Материал поэтажных перекрытий (согласно проектной документации): сборные железобетонные многопустотные плиты.
По нормам энергетической эффективности жилой дом соответствует классу «В»-высокий.
Сейсмостойкость жилого дома - 6 баллов (далее по тексту договора – Многоквартирный дом, Объект).
Указанные характеристики являются проектными. Окончательные характеристики определяются после завершения строительства.
4. **Объект долевого строительства** – жилое/нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства (далее по тексту договора – Квартира/Нежилое помещение).
5. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры/Нежилого помещения, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры/Нежилого помещения, без учета площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов).
6. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма Общей площади жилого/нежилого помещения и площади лоджии, балкона, рассчитываемой со следующими понижающими коэффициентами: лоджии – 0,5, балконы – 0,3.

7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Квартиры/Нежилого помещения согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончании строительства.

Статья 1. Правовые основания заключения договора и привлечения денежных средств для финансирования строительства.

- 1.1. Застройщик и Участник долевого строительства, свободные в своем волеизъявлении, заключают настоящий договор для осуществления строительства многоквартирного дома с объектами общественного назначения по адресу: Алтайский край, город Барнаул, улица Профинтерна, 28а и удовлетворения потребностей Участника долевого строительства в жилом/нежилом помещении.
- 1.2. На момент заключения настоящего договора Застройщик располагает следующими документами:
- проектной декларацией, опубликованной в установленном порядке на сайте Застройщика: <http://www.selfstroi.ru>;
 - разрешением на строительство многоквартирного жилого дома № 22- RU22302000-193-2018, выданного 18.06.2018 г. Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
 - зарегистрированным в установленном порядке правом собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи земельного участка № 21 от 31.07.2017 г. и договора купли-продажи земельных участков от 24.07.2015 г. с кадастровым номером № 22:63:020616:1832;
 - положительным заключением экспертизы проектной документации № 22-2-1-2-0023-18 выданной 15.06.2018 года ООО «Сибирская негосударственная экспертиза».

Статья 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 в собственность Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.
- 2.1.1. Настоящий договор заключен в отношении Объекта долевого строительства, имеющего следующие основные характеристики:
- Условный номер Квартиры - ,
- Блок-секция-
- Этаж -;
- Общая площадь Квартиры составляет – кв.м.
- Общая приведенная площадь Квартиры составляет – кв.м.
- Количество комнат -;
- Площадь комнат –кв.м;
- Площадь помещений вспомогательного использования:
- Кухня-ниша- кв.м; санузел –кв.м; прихожая- кв.м.
- Площадь лоджии/балконов(с понижающим коэффициентом 0,5/ 0,3)- кв.м.
- Расположение, планировка и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас указаны в Приложении № 1 к Договору.
- В связи с возможной перепланировкой и объединением квартир в доме, номер Квартиры может быть изменен.
- 2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:
- 2.2.1. На момент заключения настоящего договора, Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства (права на нее) не продана, не отчуждена в любой иной форме, в залоге, под арестом или любым другим запретом не находится, не является предметом судебного спора, а также не обременена какими-либо правами третьих лиц.

2.2.2. Строительство Объекта ведётся согласно разрешениям и документации, предусмотренных действующим законодательством.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что право собственности на земельный участок по адресу Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 28а, при необходимости может быть передано в залог любой кредитной организации по кредитным обязательствам Застройщика, привлеченным для завершения строительства Объекта. При этом после ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Квартиры Участнику долевого строительства все имеющиеся к тому времени 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.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 3. Цена Договора и порядок расчётов

3.1. Цена Договора, на момент подписания, составляет _____ рублей, исходя из общей приведенной площади Квартиры ____ кв.м и стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры _____ рублей.

Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется исходя из фактической общей приведенной площади Квартиры согласно пункту 3.5. настоящего Договора и стоимости общей приведенной площади квартиры, определенной на день фактического внесения последнего платежа.

3.2. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

Основаниями для изменения цены Договора являются:

-изменение Общей приведенной площади квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета. В случае расхождения размеров Общей приведенной площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и фактической Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, цена Договора подлежит корректировке, пропорционально изменению Общей приведенной площади квартиры, в связи с чем, стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствии с окончательной Общей приведенной площадью квартиры (произвести полный расчет по Договору), с учетом положений п. 3.5. настоящего Договора;

-любые обстоятельства, которые влекут увеличение стоимости одного квадратного метра неоплаченной Общей приведенной площади квартиры и увеличение затрат на строительство, в соответствии с проектом общего имущества в Объекте, учитывая инфляцию, изменение налогообложения в сторону увеличения, удорожание строительных материалов, внесение изменений в проектную документацию, увеличение тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения (как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения), повышение платы за земельный участок, иные обстоятельства, влияющие на себестоимость строительства.

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

Информация об изменении цены за квадратный метр общей приведенной площади квартиры публикуется на сайте Застройщика - <http://www.selfstroi.ru>.

- 3.2.1. Стороны достигли соглашения, что в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в соответствии с п.3.4. настоящего договора, более чем на 5 (пять) рабочих дней, цена Договора (стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры), указанная в пункте 3.1. настоящего договора, увеличивается на 10% от неоплаченной суммы Договора. При этом, Застройщик направляет в адрес Участника долевого строительства соответствующее уведомление о перерасчете цены настоящего Договора. Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате разницы в цене Договора.
- 3.3. Стороны согласовали, что к моменту передачи Участнику долевого строительства, в Квартире будут выполнены следующие работы:
- Монтаж оконных и балконных блоков (без отделки откосов и установки подоконной доски);
 - устройство системы отопления с установкой отопительных приборов;
 - ввод (без установки) системы горячего, холодного водоснабжения и канализации;
 - установка счетчиков энергоресурсов (электро-, водосчетчиков, тепловычислителей);
 - ввод (без межкомнатной разводки) системы электроснабжения квартиры (электрощит, вводной автомат);
 - стяжка пола черновая;
 - улучшенная штукатурка стен (гипсокартонные перегородки (при наличии), без штукатурки и шпаклевки);
 - монтаж временной входной двери;
 - остекление лоджий, балконов согласно проекту.
- Указанные виды работ включены в стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.
- 3.3.1. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и включает расходы Застройщика, связанные с организацией строительства и привлечением средств инвесторов (дольщиков), в т.ч. проценты за пользование привлеченными заемными и кредитными средствами для финансирования затрат на строительство и другие расходы.
- 3.3.2. Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.
- 3.4. Уплата цены договора в размере _____ рублей производится Участником долевого строительства в течение 5-ти рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (или согласно Графику платежей).
- 3.5. При заключении настоящего Договора, Стороны принимают во внимание, допустимое расхождение в размерах Общей приведенной площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и фактической Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства. В связи с чем, Стороны договорились о том, что в случае увеличения или уменьшения Общей приведенной площади Квартиры в размере не более пяти процентов от указанной площади в настоящем договоре, претензий друг к другу иметь не будут.
- 3.6. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении, выдаваемыми Участнику долевого строительства банком при перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо любыми другими, не запрещенными Законодательством РФ документами.

Исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора подтверждается выданной Застройщиком справкой.

Статья 4. Права и обязанности сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Обеспечить надлежащее качество строительно-монтажных работ, соответствующее проекту, технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требований действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов), применяемых при строительстве объектов данного вида.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.3. Передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 8 (восьми) месяцев после даты ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Планируемый срок завершения строительства Объекта до 18 июня 2021 года. Указанный срок завершения строительства является ориентировочным и может быть изменен путем письменного уведомления Участника долевого строительства о новом планируемом сроке завершения строительства Объекта 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».

Застройщик вправе завершить строительство Объекта и передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно.

4.1.4. После исполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по договору, передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (справка о полном расчете, акт приема-передачи квартиры).

4.1.5. 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. Изменение договора, оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в случае ненадлежащего качества переданной ему квартиры, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.1.7. Устранить недостатки строительства, выявленные Участником долевого строительства при приемке Квартиры, в течение двух календарных месяцев с момента получения таких замечаний в письменном виде.

4.1.8. Застройщик обязуется, после завершения строительства Объекта, передать Участнику долевого строительства (Управляющей Компании, ТСЖ) общее имущество жилого дома, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, часть подвалов и технических этажей, в которых имеются инженерные коммуникации (за исключением нежилых помещений и террас для размещения коммерческого оборудования), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Своевременно, в соответствии с п.3.4. настоящего договора, производить финансирование строительства Объекта в целом и приобретаемых площадей по настоящему договору.

4.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение десяти дней, после получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, и возложить на себя бремя расходов по её содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков квартиры, коммунальные платежи и др. расходы) с момента подписания акта приема-передачи. 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 отказа

Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи. В этом случае одновременно с Актом приема-передачи составляется Акт с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются Застройщиком в порядке, установленном п. 4.1.7. договора. Требования, касающиеся качества строительства, Участник долевого строительства вправе предъявлять после оплаты стоимости договора в полном размере.

- 4.2.3. Подписание акта приема-передачи Квартиры без замечаний, считается выполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий по настоящему Договору.
- 4.2.4. Участник долевого строительства обязуется собственными силами и за свой счет оформить право собственности на приобретаемую Квартиру после подписания акта приема-передачи Квартиры. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.
- 4.2.5. Участник долевого строительства извещен, что на базе указанного дома возможно создание Товарищества Собственников Жилья (ТСЖ) или Управляющей Компании. После регистрации права собственности на Квартиру, указанную в 2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан урегулировать свои отношения по коммунальному обслуживанию Квартиры с ТСЖ или Управляющей компанией, путем заключения соответствующего договора.
- 4.2.6. Участник долевого строительства не вправе до регистрации права собственности на Квартиру, делать в ней техническое переоборудование и перепланировку. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несёт все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.
- 4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме окончательной цены Договора и подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.3. Права Застройщика:

- 4.3.1. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома. Настоящим Стороны согласовали возможность незначительного отклонения параметров Многоквартирного дома от проектной документации. При этом Застройщик гарантирует, что характер таких изменений, дополнений и отклонений для Участника долевого строительства не будет являться существенным, и не будет ухудшать потребительских свойств Объекта долевого строительства.
- 4.3.2. При уклонении участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 4.2.2. 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 4.2.2. 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.
- 4.3.3. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п.6.4, Застройщик исполняет обязательство лицу (кредитору), исполнившему обязательство по оплате цены договора. При подтверждении перехода права требования к третьему лицу после передачи Квартиры в установленном настоящим договором порядке, лицо получившее право требования несет бремя расходов по содержанию Квартиры с момента подписания Акта лицом, указанным в абзаце первом настоящего пункта или с момента составления Застройщиком одностороннего Акта о принятии Квартиры первоначальным кредитором или Акта об отказе первоначального кредитора от принятия Квартиры.
- 4.3.4. Внести в Объект недвижимости (Многоквартирный дом) архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в

проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости (Многоквартирный дом) будет отвечать требованиям проектной документации.

4.4. Права Участника долевого строительства:

- 4.4.1. Участник долевого строительства имеет право требовать информацию у Застройщика о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома.
- 4.4.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, оговоренной в п. 2.1. настоящего Договора, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п.7.4).
- 4.4.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенного договора по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г..
- 4.4.4. Участник долевого строительства вправе по своей инициативе обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Договора по причинам, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору. Расторжение договора в данном случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащей государственной регистрации, при этом возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется Застройщиком без индексации в порядке и сроки, определяемые Сторонами в соглашении о расторжении договора на участие в долевом строительстве.

Статья 5 . Срок действия Договора. Досрочное расторжение

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, о чем Участник долевого строительства уведомлен.
- 5.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор в случаях предусмотренных законом, а именно в связи с просрочкой Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа; а также в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца), если договором предусмотрено внесение платежей в предусмотренный договором период.
- 5.3. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по основаниям, предусмотренным п.5.2. договора, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются без индексации на счет Участника долевого строительства в порядке определенном Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
- 5.4. В остальных случаях расторжение настоящего договора возможно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Статья 6. Уступка прав требований по договору

- 6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по Договору третьим лицам только после полной оплаты по Договору или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта, законченной строительством Квартиры.
- 6.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему Договору несет Участник долевого строительства.
- 6.4. Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по договору, обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке не позднее 14 календарных дней с момента перехода указанного права и представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования с отметкой о регистрации и, в случае, если правопреемником является физическое лицо, копию документа, удостоверяющего личность гражданина, получившего право требования.

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

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

Статья 7. Гарантия качества

- 7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
- 7.2. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает 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.
- 7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 7.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав переданного объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- Гарантийный срок на оконные блоки, входные и межкомнатные двери, на отделочные работы и элементы внутренней отделки, оборудование систем отопления, электроснабжения, водоснабжения, канализации, счетчики холодной/горячей воды, электросчетчик, отопительные приборы, розетки, выключатели, приборы учета тепла, указанные в п. 3.3. настоящего Договора, не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры. Установленные входные двери являются временными и выполняют функцию защиты от несанкционированного доступа в квартиру до её передачи Участнику долевого строительства. После сдачи дома в эксплуатацию Участник долевого строительства по собственному усмотрению оставляет установленную входную дверь или собственными силами и за свой счет её меняет. В случае, если Участник долевого строительства решит оставить установленную дверь, то претензии по качеству предъявляются непосредственно производителю на основании паспорта изделия.
- 7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего её ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.
- 7.6. Переустройство и перепланировка жилого помещения и мест общего пользования может осуществляться Участником долевого строительства после оформления права собственности, с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, а в случаях, установленных законом с согласия всех собственников помещений в доме.
- 7.7. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства, изменения в Объекте: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа входной двери,

замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет.

Статья 8. Ответственность Сторон

- 8.1. В случае невыполнения условий, указанных в п.4.2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с оплатой текущих расходов по содержанию Квартиры, в т. ч. и ее охрану.
- 8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленных договором сроков внесения платежей (п.3.4), он оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока.
- 8.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного в п. 4.1.3. договора срока исполнения обязательств, он оплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
- 8.4. 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.
- 8.5. В случае нарушения взятых на себя обязательств, стороны настоящего договора несут имущественную ответственность в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также в соответствии с действующим законодательством.
- 8.6. 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.

Статья 9. Порядок разрешения споров

- 9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
- 9.3. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Статья 10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

- 10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

Форс-мажором по настоящему договору считаются: стихийные бедствия, военные действия, война, блокада, запретительные действия властей, решения (постановления, определения) судов, социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего договора, изменение действующего законодательства и иные обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. 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".

11.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и всех соглашений к нему, стороны несут каждая за себя. Договор составлен в 4-х экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Статья 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«ЗАСТРОЙЩИК»:

ООО «СЕЛФ»

634570, Томская область, Томский район,

с. Богашево, ул. Мира, д. 71, строение 1,

ИНН 2222022619 КПП 701401001,

Р/с 40702810702000019995

Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк

к/с 30101810200000000604

БИК 040173604 ОКПО 05351891

в лице уполномоченного представителя

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:

Л.Г. Завидова

М.П.