

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Барнаул

_____ **г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительная компания «Союз»

656037, г. Барнаул, пр. Калинина, 112/27, помещение 201 ОГРН 1052242169022 ИНН 2224097095, КПП 222401001, р/с 40702810323100003286 Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» к/счет 30101810600000000774, БИК 045004774,

именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице индивидуального предпринимателя Андреевой Екатерины Игоревны, действующей на основании доверенности от 29.10.2018г. За № 22/22-н/22-2018-12-146, с одной стороны и
гражданин _____

именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", действующая от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома.

1.3. Участник долевого строительства – гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, гараж-стоянка (строительный №13 в квартале 2009 с кадастровым номером земельного участка 22:63:030319:27), 1 этап многоквартирный дом со встроенными объектами общественного назначения, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, проезд Северный Власихинский, дом 96**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Жилой дом — из 2-х блок-секций, количество этажей 19-ти этажный (17 жилых), с техническим подпольем и теплым чердаком, крупнопанельный, без мусоропровода. Общая площадь многоквартирного дома 21898,50 кв.м, общая площадь квартир 15321,24 кв.м. Материал наружных стен — сборные железобетонные панели заводского изготовления с утеплением наружных стен минераловатными плитами с облицовкой фиброцементными панелями по металлическому каркасу навесной вентилируемой фасадной системы, материал поэтажных перекрытий сборные железобетонные панели заводского изготовления. Класс энергоэффективности «В+ (высокий)». Класс сейсмостойкости — 6 баллов (для средних грунтовых условий, карта ОСР-2015А).

2.2. Описание Объекта долевого строительства определяется в проектной документации:

вид — квартира

назначение - жилое

адрес: **Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, проезд Северный Власихинский, дом 96**

_____ подъезд, этаж , _____-комнатная квартира,

Будущий номер помещения № _____

- площадь квартиры без учета лоджии (балкона) - _____ кв.м.

в том числе: жилая площадь _____ кв.м. (площадь комнаты 1 — _____ кв.м., площадь комнаты 2 — _____ кв.м.)

вспомогательная площадь _____ кв.м. (площадь кухни _____ кв.м., площадь передней _____ кв.м., площадь сан.узла _____ кв.м.)

- площадь лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом - ____ кв.м.
- общая площадь квартиры с учетом лоджии (балкона) - ____ кв.м.

Расположение частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) по отношению друг к другу, месторасположение Объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома указано в плане Объекта долевого строительства, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

2.3. Техническое состояние на момент сдачи:

Застройщиком выполняются следующие виды работ:

- монтаж строительных конструкций жби, изготовленных по ГОСТУ 13015-2012 вести в допусках, указанных в СП 70.13330.2012
- установка входной металлической двери по проекту;
- установка оконных и балконных блоков по проекту;
- остекление лоджии по проекту;
- монтаж системы электроснабжения с установкой розеток, выключателей, патронов (на кухне, отдельном туалете, около входной двери в квартиру), влагозащитный светильник в ванной ; УЗО на линию запитки розетки в ванной, установка ОПС,
- монтаж системы водоснабжения с проектной разводкой с установкой поквартирных счетчиков горячей и холодной воды;
- монтаж системы канализации с проектной разводкой;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов по проекту и приборов учета тепла (датчики)
- в жилых комнатах, прихожих, коридорах и кухнях: стены, пол — железобетонные изделия выполненные согласно ГОСТ 13015-2012 с поверхностью категории А4, потолок — железобетонные изделия выполненные согласно ГОСТ 13015-2012 с поверхностью категории А2

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

- наклейка обоев;
- выравнивающие стяжки полов;
- укладка плитки в санузлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплит, УЗО;
- чистовая покраска потолков и стен.
- установка санфаянса (ванны, мойки, раковин, унитаза и смесителей);
- установка полотенцесушителей.

Подписывая данный договор, Стороны согласовали, что строительство жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего договора, осуществляется без мусоропровода, согласно проектной документации.

2.4 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему относятся за счет сторон.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора на дату заключения составляет _____ рублей 00 копеек).

3.2. Цена Договора составляет сумму денежных средств, необходимых на возмещение затрат на строительство квартиры, указанной в п.2.2. Договора, включая затраты на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА в размере 10%, и определяется дифференцировано по каждому типу квартир с учетом спроса и видов работ, предусмотренных п.2.3 Договора. Разница между ценой настоящего договора и фактическими затратами Застройщика на строительство квартиры, предусмотренной в п.2.2 Договора, оставшаяся в распоряжении Застройщика по окончании строительства и передаче квартиры Участнику долевого строительства (экономия Застройщика), является вознаграждением за услуги Застройщика и не возвращается Участнику долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства оплачивает взнос в размере _____ рублей 00 копеек) в течение трех дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

ООО «СЗ ИСК «Союз»

656037, г. Барнаул, пр. Калинина, 112/27, помещение 201 ОГРН 1052242169022 ИНН 2224097095,
КПП 222401001, р/с 40702810323100003286, **Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»**
к/счет 30101810600000000774, БИК 045004774

3.4. Днем исполнения платежа признается день внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, для последующего перечисления Застройщику.

3.5. 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. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 5% является не существенным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в п.2.2 договора не более чем на 5% (включительно), перерасчет цены настоящего договора не производится.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить в установленном законом порядке документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Застройщик обязуется получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее **II квартале 2019г.**

В течение 90 (Девяносто) дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.7. По требованию Участника долевого строительства представить информацию о ходе и состоянии строительства дома, а также информацию о Застройщике в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.8. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в связи с ненадлежащим качеством переданной ему квартиры, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока (п.7.3).

4.1.9. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема — передачи в течении десяти дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.7. При изменении реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента произошедших изменений.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования с участником долевого строительства при условии, что такие изменения не нарушают обязательные к применению строительные нормы и правила.

5.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть 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 Застройщиком от исполнения настоящего Договора.

6.3. 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.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.5. В случае существенных, прямо оговоренных в законодательстве, нарушений Застройщиком обязательств по договору Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.6. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по п. 6.2. договора уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора.

6.7. В случае одностороннего отказа Участником долевого строительства от исполнения договора, в соответствии с п. 6.5. договора Застройщик в течение 20 рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по договору до дня их возврата. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.9. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по договору, производится Застройщиком после регистрации соглашения о расторжении договора долевого участия на расчетный счет Участника долевого строительства, с уменьшением выплачиваемой суммы на сумму затрат, понесенных Застройщиком в связи с исполнением договора долевого участия (в т.ч. госпошлина за регистрацию договора долевого участия, госпошлина за регистрацию соглашения о расторжении, оплата по страхованию объекта, банковская комиссия по перечислению денежных средств, агентское вознаграждение и т. п.). Проценты за пользование денежными средствами в этом случае не начисляются и Участнику долевого строительства не выплачиваются.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. 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.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. 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.

8.4. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал договора уступки прав требования.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, террористический акт, изменение законодательства и другие, не зависящие от Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства) и если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

9.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или расторжения договора.

10.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

10.3. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.3 согласен, претензий не имеет.

10.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству.

10.6. Настоящий договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

10.7. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я _____ даю свое письменное согласие ООО «СЗ ИСК «Союз» (656037, г. Барнаул, пр. Калинина, 112/27, пом.201, ОГРН 1052242169022), далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

Гражданин _____

Целью обработки моих персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мною сведений, принятие решения о предоставлении мне услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня и иных лиц.

Я уведомлен и понимаю, что:

— под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как к субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы, и любая другая информация;

— под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Страховая компания, 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.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я могу отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку моих персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

Обработка моих 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)

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____/Е.И.Андреева/

Участник долевого строительства:

_____/_____