

Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо невыполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставляемых конкретным Банком, в случае участия выгодопреобладателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

Настоящий типовый договор не является публичной офертой.

## ДОГОВОР № ..... участия в долевом строительстве



г. Барнаул

«...» ..... 201... г.

Общество с ограниченной ответственностью Производственно-строительная компания «Строительная перспектива» в лице директора *Комякова Андрея Геннадьевича*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны, и

Гр. ...., ..... года рождения, место рождения: ....., паспорт гражданина РФ серия ..... номер ..... выдан ....., ..... г., код подразделения: ...-..., регистрационный учет по адресу: .....,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту Участник), с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, руководствуясь Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом, Жилищным кодексом РФ, ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор долевого участия в строительстве (далее по тексту - «договор») о нижеследующем:

### 1. Основные понятия и термины.

1.1. **Земельный участок** - земельный участок площадью ..... кв. м. с кадастровым номером ....., расположенный по адресу: *Алтайский край, г. Барнаул, ул. Мерзликина, ба*, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.

1.2. **Реконструкция гостиницы - Многоквартирный дом - Жилое ...-этажное здание (+ техподполье):**

Общей площадью - ..... кв. м.;

Объем - ..... куб. м.;

Площадь застройки - ..... кв. м.;

Количество квартир - ..... шт.;

Общая площадь квартир - ..... кв. м.;

Общая площадь помещений общественного назначения - ..... кв. м.;

Материал наружных стен - .....

Материал перекрытий - .....

Класс энергоэффективности - .....

Сейсмостойкость (в соответствии с проектом) - 6 баллов.

(Основные характеристики объекта капитального строительства приведены в Приложении № 1 к Договору).

**1.3. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), состоящее из ... (...) комнат, расположенное на ... (...) этаже, со строительным номером ... (...), и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.**

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что строительный номер квартиры является условным и будет подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

**1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений - балконов и лоджий.**

**1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, утвержденная Сторонами настоящим Договором и финансируемая Участником в сумме площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений - балконов (с применением понижающего коэффициента 0,3) и лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5) на дату подписания настоящего Договора.**

**1.6. Фактическая общая площадь квартиры - состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Жилого дома по результатам обмеров Квартиры кадастровым инженером.**

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая общая площадь Квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

## **2. Предмет договора.**

**2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: *Алтайский край, г. Барнаул, ул. Мерзликина, ба*, (далее по тексту - «Многоквартирный жилой дом» или «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный договором (далее по тексту договора - «Объект долевого строительства», «Объект» или «квартира»), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.**

**2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику в соответствии с проектной документацией: со следующими основными характеристиками (Планировка квартиры и ее расположение на этаже приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору):**

Этаж - ...(...);

Строительный номер квартиры - ...(...);

Проектная площадь квартиры - ..., кв. м. (...);

Общая проектная площадь квартиры - ..., кв. м. (...).

**Количество и площади комнат:**

- спальня - ..., кв. м. (...);

- общая комната - ..., кв. м. (...).

**Помещения вспомогательного использования:**

- прихожая - ..., кв. м. (...);

- санузел - ..., кв. м. (...);

- кухня-ниша - ..., кв. м. (...).

Лоджия (с коэффициентом - 0,5) - ..., кв. м. (.....).

**2.3.** Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади квартиры. Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества не входят помещения, предусмотренные п. 15.3. Проектной Декларации.

**2.4.** *Застройщик* осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке площадью ..... кв. м., кадастровый номер: ....., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду на основании разрешения на строительство № ..... от ..... г., выданного Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города, проектной декларации, опубликованной ..... г. на сайте: [www/cp22.ru](http://www/cp22.ru).

**2.5.** С момента регистрации настоящего договора право собственности на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

**3.1.** Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего договора, составляет ..... (.....) **рублей 00 копеек**, исходя из расчета общей проектной площади квартиры, включающей площадь лоджий, балконов, веранд и террас.

В соответствии со ст. 5 Закона № 214-ФЗ, установленная настоящим договором цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) квартиры составляет 90% (девяносто процентов) от цены договора, указанной в п. 3.1 настоящего договора и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика составляет 10% (десять процентов) от цены договора.

Стоимость услуги Застройщика является доходом Застройщика, остается после ее получения от Участника долевого строительства в распоряжении Застройщика. По окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участниками долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство Жилого дома, признается дополнительным доходом от оказания услуги Застройщика и остается в его распоряжении.

**3.2.** Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение **5-ти рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

**Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.**

**3.3.** Факт оплаты Участником долевого строительства подтверждается платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении. Исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой договора подтверждается выданной Застройщиком справкой.

**3.4.** По соглашению сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в п. 3.1 настоящего договора является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего договора.

3.5. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Участнику долевого строительства предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте долевого строительства, об общем размере подлежащих внесению денежных средств, порядке и условиях расчета, стадии строительства Объекта в момент заключения настоящего договора, применения индивидуальных коэффициентов и процентов в зависимости от графика оплаты, индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

#### 4. Срок и порядок передачи квартиры.

4.1. *Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее .....20... года.*

Застройщик вправе досрочно передать квартиру Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки квартиры. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет сообщение Участнику долевого строительства. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия квартиры.

4.2. Передача квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора.

В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики квартиры в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы квартиры и входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности её к приёмке должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.1 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции.

Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

4.4. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту и он построен с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению, либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника.

4.5. В случае, если выявленные Участником недостатки не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в разделе 5 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в срок, определенный Сторонами в Акте о выявленных недостатках.

4.6. В случае если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, который не может составлять более 60 дней.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 4.1. настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 4.6 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока,

указанного в соответствии с пунктом 4.1 настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, 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 приёмки-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

## 5. Гарантии качества.

5.1. Качество выполненных Застройщиком работ в передаваемой Участнику долевого строительства квартире должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам, правилам проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

5.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, площадь Квартиры может отличаться от площади, указанной в п. 2.2 настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах п/п 2 п. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ) отклонение фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего договора, в пределах 5 % от общей проектной площади.

В случае изменения общей площади квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего договора по результатам технической инвентаризации и технического учета свыше 5%, цена договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей проектной площади квартиры.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение только в Технической документации.

5.4. В связи с указанным в п. 5.3 настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая проектная площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 5.3 настоящего договора.

5.5. 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.

**5.6.** Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета (водоснабжение, электричество, тепло), материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта соответствуют гарантийному сроку, установленному изготовителем.

**5.7.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта и входящих в него систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных представленной 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.

**5.8.** Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках гарантийного срока предъявляются Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником лично, содержать информацию о выявленном несоответствии с ссылкой на положение настоящего Договора и нормативно-правового акта, по отношению которым выявлено несоответствие.

## **6. Права и обязанности сторон.**

### **6.1. Права и обязанности Застройщика:**

**6.1.1.** Осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим договором.

**6.1.2.** По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

**6.1.3.** Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**6.1.4.** Обеспечить качество Квартиры согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим договором.

**6.1.5** Передать Участнику долевого строительства квартиру с выполнением следующих видов отделочных работ:

*отделка стен* - улучшенная штукатурка (за исключением балконов/лоджий);

*покрытие полов* - цементно-песчаная стяжка (за исключением балконов/лоджий);

*потолок* - затирка швов;

*установка оконных блоков* из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом, без откосов и подоконников;

*остекление лоджий (балконов)* из ПВХ и алюминиевого профилей с однокамерным стеклопакетом, без откосов и подоконников;

*установка металлической входной двери* без отделки откосов;

*монтаж систем водоснабжения и канализации:* ввод холодной и горячей воды, ввод канализации, установка приборов учета холодного/горячего водоснабжения;

*монтаж системы отопления* с установкой радиаторов отопления, установка теплосчетчиков;

*монтаж системы электроснабжения:* электропроводка с установкой электросчетчика, установка вводных электрощитов, электропроводка к местам установки розеток и выключателей, установка розеток и выключателей.

*ввод информационного (телефонного, телевизионного) кабелей к этажному щиту учета.*

6.1.6. Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

6.1.7. При условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.1 настоящего договора, передать по акту приема-передачи Квартиру, в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

6.1.8. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации права собственности в соответствии со статьей 16 Закона № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявления о регистрации, договора), за свой счёт вносят государственную пошлину за регистрацию права.

6.1.9. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Акта приёма-передачи Квартиры.

6.1.9. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

6.1.10. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

6.1.11. Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

6.1.12. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект 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 Многоквартирный дом в целом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации.

6.1.13. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

## **6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.2.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную в п. 3.1. настоящего Договора;

6.2.2. В случае необходимости проведения возврата Участнику денежных средств Застройщиком в соответствии с условиями п. 5.3 настоящего Договора, Участник обязуется подать на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

6.2.3. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру от Застройщика по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 4 настоящего Договора.

6.2.4. До подписания акта приема передачи не производить перепланировку, в т. ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения сан. узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка в Квартире без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме.

В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть квартиру в первоначальное состояние. В случае нарушения срока,

установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести квартиру в первоначальное состояние, а Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением квартиры в первоначальное состояние.

**6.2.5.** Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) раздел, межевания (уменьшение/увеличение) и иное изменение границ Земельного участка.

Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирный жилой дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного жилого дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что Многоквартирный жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена; количество, конфигурация и площадь помещений в многоквартирном доме могут быть изменены.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки.

**6.2.6.** Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрационного учета, указанный в преамбуле договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 7-дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

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

**6.2.8.** С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

**6.2.9.** Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

**6.2.10.** Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии действующим законодательством и настоящим Договором.

## **7. Ответственность сторон и разрешение споров.**

**7.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**7.2.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку



(пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

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

7.3. За нарушение сроков и объемов оплаты, указанных в пункте 3 настоящего договора Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

7.5. Сторона, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера: военные действия и блокада, массовые беспорядки и групповые правонарушения, пожары и наводнения, сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

7.6. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы цены Договора, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 4.1 настоящего договора.

7.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением оснований, указанных в ч.3 ст.7, ч.1 и ч.1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (десять процентов) от цены договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

7.8. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

## **8. Действие и расторжение договора.**

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

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

8.3. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае расторжения договора, полученные в счет оплаты договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства при расторжении договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

**8.5.** Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

## **9. Уступка прав требований по договору.**

**9.1.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после полной уплаты им цены договора. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика с приложением договора уступки.

**9.2.** Стороны признают, что в целях надлежащей передачи Объекта личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, в связи с чем, уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика с ч.2 ст.382 ГК одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

Участник подтверждает свое согласие на то, что Застройщик имеет право отказать в согласовании уступки Участником прав требований по Договору без объяснения причин.

**9.3.** Стороны договорились, что уступка Участником прав требований к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

**9.4.** Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **10. Прочие условия.**

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

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

**10.3.** Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

**10.4.** Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку и использование персональных данных Участника фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

**10.5.** В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика в сети Интернет, в том числе путем внесения изменений в проектную декларацию.

Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

**10.6.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**10.7.** Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Участнику долевого строительства, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Алтайскому краю.

**11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Производственно-строительная компания «Строительная перспектива»**

ОГРН 1052201878156; ИНН 2221067952; КПП 222101001

Место нахождения: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Силикатная, д. 16а

Почтовый индекс: 656031

Р/счет 40702810702000019979 в Алтайском отделении №8644 ПАО Сбербанк

Кор/счет 30101810200000000604 БИК 040173604

Телефоны: приемная 38-36-38, бухгалтерия 68-01-55

*Директор ООО ПСК «Строительная перспектива»*

\_\_\_\_\_/А.Г. Комяков/  
(подпись)

**Участник долевого строительства:**

.....  
**Электронная почта:** \_\_\_\_\_

**Телефоны для связи:**

**Домашний** \_\_\_\_\_

**Сотовый** .....

**Рабочий** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
(подпись) (Ф.И.О.)

## Основные характеристики

[illegible]

## Подземная автостоянка

<b>Вид</b>	подземная автостоянка
<b>Назначение</b>	нежилое
<b>Этажность</b>	минимальное количество этажей в объекте -... эт. максимальное количество этажей в объекте - ...эт.
<b>Общая площадь (проектная), кв.м</b>	.....
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	Наружные стены запроектированы ..... Материал перекрытий - .....
<b>Класс и энергоэффективность</b>	.....
<b>Сейсмостойкость</b>	.....

Основные характеристики указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики определяются после завершения строительства.

Застройщик: \_\_\_\_\_ / Комяков А. Г. /  
М.П.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ / ...../

к договору участия в долевом строительстве  
№ ..... от «...» ..... 201... г.

Застройщик: \_\_\_\_\_ / Комяков А. Г. /  
М.П.  
Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ / ..... /