

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ _____

г. Барнаул

« ____ » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БетонСтройСервис» (ООО «БСС»), почтовый адрес: 656037, г. Барнаул, ул. Чеглецова, 10А-6, юридический адрес: г. Барнаул, проезд Южный, 43В, ОГРН 1092225006807, ИНН 2225106465, КПП 222201001, в лице директора Поповой Ксении Эдуардовны, действующая на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны,

и
Гр. РФ _____, действующая на основании паспорта и от своего имени, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Федеральный закон № 214-ФЗ – Федеральный закон 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».

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды 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» и настоящим Договором для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Многоквартирный дом – 6-этажный (подземный и 5 надземных этажей), многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Полярная, 48 (объект).

1.4. Участник долевого строительства – лицо, передающее в соответствии с Договором денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на объект долевого строительства в строящемся Многоквартирном доме.

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

1.6. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в единоличную собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного дома на земельном участке в соответствии с заключенным договором аренды земельного участка № 132 от 30 мая 2017 года, кадастровый номер 22:63:040122:154, площадью 1518 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Полярная, 48, заключенный с Городским округом – города Барнаула Алтайского края, зарегистрирован 05.06.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, номер регистрации: 22:63:040122:154-22/001/2017-2.

2.2.1. Проектная декларация от 26.12.2018 года опубликована на сайте bss-novostrojka.ru и на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.2.2. В целях осуществления строительства многоквартирного дома Застройщику были выданные следующие разрешения на строительство:

Разрешение на строительство № 22-RU22302000-187-2018 выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула 15.06.2018 г.;

Разрешение на строительство № 22-RU22302000-307-2018 выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула 23.08.2018 г. (*внесение изменений в разрешение на строительство № 22-RU22302000-187-2018 от 15.06.2018 года*)

Разрешение на строительство № 22-RU22302000-375-2018 выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула 17.10.2018 г. (*внесение изменений в разрешение на строительство № 22-RU22302000-307-2018 от 23.08.2018 года*)

Срок действия разрешения на строительство от 17.10.2018 года до 15 февраля 2020 года.

2.3. Настоящий договор заключен в отношении следующего Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию:

- ____ комнатная квартира № ____ (____), состоящая из ____ -х (____) комнат, расположенная в Многоквартирном доме на ____ (____) этаже (далее – **Квартира**), а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Расположение и планировка Квартиры указаны в Приложении №1 к Договору;

2.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, а также площадь всех помещений, в т. ч. площадь балконов, лоджий, веранд, террас с учетом соответствующих понижающих коэффициентов (для лоджий -0,5, для балконов 0,3).

Проектная общая площадь Квартиры на день подписания Договора составляет ____ кв.м, из них: зона кухни ____ кв.м., общая комната – ____ кв.м., санузел совмещенный ____ кв.м.

2.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончании строительства;

2.6. Доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме возникает у Участника одновременно с возникновением права собственности на Квартиру, и не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.7. 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 и не включаются в стоимость договора.

2.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в Объект и/или Объект долевого участия в строительстве архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству и техническим характеристикам строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом и Объекта долевого строительства, в частности они, будут отвечать требованиям проектной документации, проектной декларации, настоящему договору, а площадь Объекта долевого строительства, подлежащая передаче участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, не будет изменена более чем на 3%.

При этом такое внесение изменений не требует подписания дополнительного соглашения с Участником долевого строительства, за исключением случаев указанных в пункте 3.7 настоящего договора (увеличение или уменьшение площади Квартиры).

2.9. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в состав Объекта согласно проекту строительства предусмотрено строительство офисов (нежилых помещений), которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта.

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее 29 января 2020 г. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 9 (девяти) месяцев** со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора на момент заключения составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, и включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев установленных настоящим договором.

Денежные средства на оплату услуг Застройщика включают в себя:

- вознаграждение **Застройщика** в размере 10 % от цены договора.
- экономию от использования средств финансирования строительства, сумма экономии может быть определена только после завершения строительства в случае, если у **Застройщика** остается положительная разница между суммой средств целевого финансирования и суммой фактических затрат на строительство (создание) **Объекта**, не подлежащая возврату **Участнику**.

3.2. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1. Участник долевого строительства оплачивает взнос в размере _____ (_____) рублей 00 копеек путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо по согласованию сторон, иным не запрещенным законодательством РФ способом в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации договора настоящего договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

3.2.2. Второй платёж в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек – Участник долевого строительства выплачивает за счёт собственных средств в срок не позднее _____.

3.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве

3.4. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии, а также в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства, если в результате таких изменений меняется площадь Квартиры;

- внесения изменений в планировку Квартиры по согласию Сторон.

3.5. Фактическая общая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. В случае расхождения фактической общей площади Квартиры по отношению к проектной, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке:

1) В случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры увеличится более чем на 3 кв.м. по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 2.4. Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1. Договора, на площадь увеличения;

2) В случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры уменьшится более чем на 3 кв.м. по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 2.4. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1. Договора, на площадь уменьшения.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не принимается.

Доплата и возврат разницы по настоящему пункту производятся до подписания акта приема-передачи Квартиры, в течение 10 дней с момента получения Стороной соответствующего уведомления, в соответствии с условиями подпункта 1 или 2 пункта 3.5 настоящего договора.

3.6. 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.

3.7. Перечисление денежных средств Участником в счет уплаты Цены договора до государственной регистрации настоящего Договора не допускается.

3.8. Экономия средств (недостаток средств), полученные после окончания строительства Многоквартирного дома, остаются в распоряжении Застройщика и являются его доходом (убытком).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214ФЗ.

4.1.2. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

4.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома;

4.1.4. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации Договора и для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру;

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется;

4.1.6. Застройщик обязуется передать Квартиру в срок указанный в п. 2.10 настоящего договора.

4.1.7. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, в размере и порядке, установленном п. 3.1. и п.3.4. Договора;

4.2.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, осуществить приёмку и подписать акт приёма-передачи Квартиры в порядке, установленном Договором.

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. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не производить самовольное проникновение (заселение), ремонтные и иные, связанные с отклонением от проекта, работы (в том числе установку кондиционеров, разрушение и перенос стен и перегородок и иные изменения планировки).

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

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры (одностороннего акта в случае, предусмотренном п.6.4. Договора) при условии соблюдения Участником долевого строительства п. 4.2.1. Договора.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Самостоятельно и за свой счёт осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в соответствии с законодательством РФ, после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры;

5.2.2. Уступить права требования Квартиры третьим лицам в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

5.2.3. Реализовывать иные права, предоставленные Участнику долевого строительства законодательством РФ и Договором.

6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.2. Передача Квартир осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и не позднее предусмотренного Договором срока.

6.3. Участник долевого строительства обязан в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, но не позднее двадцати рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком, осуществить приёмку Квартиры и подписать акт приёма-передачи Квартиры. Уведомление о готовности осуществляется Застройщиком любым законным способом, в том числе путем отправления смс-сообщения, заказного письма, сообщения на электронную почту.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 6.3. Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случаев несоответствия Квартиры требованиям, установленным в п. 8.1. Договора) Застройщик вправе составить и направить по адресу Участника долевого строительства односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартир.

6.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в Договоре, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик, за исключением составления одностороннего акта приема-передачи.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения установленного п. 3.1., 3.4. Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного п. 2.10 Договора срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров,

отсутствие у должника необходимых денежных средств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, в отношении которой действуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно, но не позднее 7 (семь) дней с момента наступления и прекращения, письменно известить другую сторону о возникновении и прекращении обстоятельств, делающих невозможным выполнение или частичное выполнение обязательств по настоящему Договору.

7.5. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

7.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства до полной оплаты им цены договора.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Качество выполненных Застройщиком работ в передаваемом Участнику долевого строительства Объекте долевого строительства должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Объекта долевого строительства условиям договора долевого участия в строительстве является Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

Квартира, передаваемая Застройщиком по акту приема-передачи Участнику долевого строительства, передается под «самоотделку» - черновая отделка, со следующими характеристиками:

- Установка оконных блоков из ПВХ профиля с двойным стеклопакетом с откосами и подоконником. Оконные блоки состоят из одной открывающейся и одной глухой створки.
- установка металлической двери входа в квартиру;
- покрытие полов – выровненная поверхность пола, подготовленная к чистовой отделке.
- стены наружные – блоки стеновые многослойные
- перегородки межквартирные – бетонный стеновой пустотелый рядовой камень толщиной 190мм
- перегородки внутренние - бетонный стеновой пустотелый рядовой камень толщиной 90мм
- отделка стен и перегородок внутри квартиры – штукатурка.
- потолки – бетонные под самоотделку.
- установка конвекторов отопления,
- монтаж системы электроснабжения электроразводка (медный кабель), установка выключателей и электророзеток
- установка приборов учета холодного/горячего водоснабжения;
- установка электроплиты, а также горизонтальная внутриквартирная разводка системы водоснабжения и водоотведения не входят в цену договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Стоимость внутриквартирных работ на Объекте долевого строительства, не указанных в настоящем пункте договора (такие как: устройство отделки и покрытия потолков, настил линолеума или иного напольного покрытия, оклейка стен обоями или нанесение иного настенного покрытия, установка внутренних столярных изделий (дверей, плинтусов), установка сантехники (мойка, раковина, унитаз, душевой поддон (кабина), устройство отделки внутренних стен лоджии) на момент заключения настоящего Договора не входит в цену Договора. Указанные работы выполняются за отдельную плату за счет Участника долевого строительства Застройщиком на согласованных Сторонами условиях, либо выполняются Участником долевого строительства самостоятельно или с привлечением третьих лиц после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры или иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства и его частей, нарушений требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.6. Надлежащее исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается отчислением в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», ИНН 7704446429, (г. Москва, ул.Воздвиженка,10).

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, допускается только с письменного согласия Застройщика и Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

9.4. 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 права требования.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в 3-х-дневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

10.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по Договору на период их действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны разрешают возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

11.3. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером под роспись или заказным отправлением, за исключением передачи информации от Застройщика о готовности объекта. О готовности объекта применяются условия указанные в настоящем договоре, в разделе 6.

11.5. Договор, может быть, расторгнут в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Составление дополнительного соглашения, между сторонами не требуется.

11.8. С момента регистрации настоящего договора земельный участок, указанный в п. 2.2. настоящего договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

11.9. Участник долевого строительства с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – **Управляющая Организация**).

В случае не заключения Участником договора на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник с даты принятия Объекта обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего

имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

11.10. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику, на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также могут передаваться (предоставляться) третьим лицам:

- управляющей компании Дома и организациям осуществляющим электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение (при наличии) – для обеспечения заключения договоров и оказания всех видов коммунальных услуг после передачи объекта (квартиры) Участнику долевого строительства,
- органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам (в том числе надзорным, контрольным, судебным) и органам местного самоуправления при осуществлении ими своих функций.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

В случае уступки участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства, что подтверждает Новый участник долевого строительства, подписывая соответствующий договор уступки.

11.11. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер _____ sms – сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

11.12. Настоящий договор составлен в **трёх** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр - органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.13. Все приложения и/или дополнительные соглашения, которые составляются между сторонами, в рамках действия настоящего договора являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.14. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, либо оформления права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БетонСтройСервис»

г.Барнаул, пр. Южный, 43В

ОГРН 1092225006807, ИНН 2225106465, КПП 222201001,

Расчетный счет -№ 40702810402000020103

Корреспондентский счет № 30101810200000000604

Наименование обслуживающего банка Алтайское отделение (ПАО) Сбербанк России г. Барнаул

Код БИК 040173604

ИНН 7707083893

КПП 220202001

ОГРН 1027700132195

ОКПО 00032537

_____ К.Э. Попова

Участник долевого строительства:

_____ ФИО

Приложение № 1 к договору
участия в долевом строительстве
от «» 2019 г.
г. Барнаул

Приложение № 2 к договору №
участия в долевом строительстве
от «»_____2019 г.
г. Барнаул

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект»), должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

Объект подлежит передаче Участнику долевого строительства без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки внутриквартирных (межкомнатных) дверей;
- отделки жилых и нежилых помещений, включая окраску стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- установки сантехприборов и сантехфаянса; также работы по заземлению ванн выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.
- установки электроплит;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

Объект подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением Застройщиком следующих работ:

- Сантехнические работы: монтаж системы горячего и холодного водоснабжения до места установки прибора учета (ввод в квартиру с установкой прибора учета, без разводки по квартире); монтаж системы канализации (ввод в квартиру, без разводки по квартире и без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов);
- Отопление с установкой радиаторов отопления
- Электромонтажные работы включают в себя электроразводку (медный кабель)
- установка оконных блоков из ПВХ профиля с откосами и подоконниками.
- установка металлической двери входа в квартиру.
- полы – выровненная поверхность пола, подготовленная к чистовой отделке.
- Штукатурные работы: стены и перегородки – штукатурная смесь.

Чистовые отделочные работы не производятся.

Застройщик
ООО «БетонСтройСервис»

Участник долевого строительства

М.П. _____ К.Э. Попова

Приложение № 3 к договору №
участия в долевом строительстве
от «»2019 г.
г. Барнаул

ПЕРЕЧЕНЬ – РАСПСКА
в ознакомлении Участника долевого строительства с документами, касающимися
строительства объекта долевого строительства

При заключении договора долевого участия в строительстве, участник долевого строительства ознакомился со следующими документами:

1. Правоустанавливающими документами на земельный участок, а именно: договором аренды земельного участка № 132 от 30 мая 2017 года, кадастровый номер 22:63:040122:154, площадью 1518 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Полярная, 48, заключенный с Городским округом – города Барнаула Алтайского края, зарегистрирован 05.06.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, номер регистрации: 22:63:040122:154-22/001/2017-2.

2. Разрешение на строительство № 22-RU22302000-187-2018 выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула 15.06.2018 г.;

Разрешение на строительство № 22-RU22302000-307-2018 выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула 23.08.2018 г. (*внесение изменений в разрешение на строительство № 22-RU22302000-187-2018 от 15.06.2018 года*)

Разрешение на строительство № 22-RU22302000-375-2018 выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула 17.10.2018 г. (*внесение изменений в разрешение на строительство № 22-RU22302000-307-2018 от 23.08.2018 года*)

Срок действия разрешения на строительство от 17.10.2018 года до 15 февраля 2020 года.

3. Проектная декларация от 26.12.2018 года.
4. Технико-экономическое обоснование проекта строительства
5. Заключение экспертизы проектной документации;
6. Проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения на дату заключения Договора;
7. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве;
8. Учредительные документы застройщика;
9. Свидетельство о государственной регистрации застройщика;
10. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
11. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность.
12. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен и ему разъяснено содержание указанных выше документов, он понимает смысл и значение содержащихся в них и Договоре слов и выражений.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник: _____ / _____ /

/Попова К.Э.

На обработку персональных данных