

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

г. Барнаул

« » 20 г.

Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой» в лице генерального директора **Каркошкина Дмитрия Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, с одной стороны, и **ФИО**, участники долевого строительства, именуемая в дальнейшем **ДОЛЬЩИК**, с другой стороны, равно именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – 3 (трёх) – этажный, 3-х секционный, 12-квартирный (стены из ячеистого бетона), жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: ул.Геодезическая, 45 «В» (стр. №13) города Барнаула на земельном участке, расположенном в границах улиц Энтузиастов, Геодезической, Антона Петрова, Солнечная Поляна, предоставленном открытому акционерному обществу «Барнаулкапстрой» г.Барнаула на период строительства (Договор №12248 от 30.01.2006г. аренды земельного участка, рег. № 22-22-01/083/2006-246 от 26.04.2006 г., дополнительное соглашение от 12.01.2007г., рег. № 22-22-01/085/2007-856 от 13.09.2007г., дополнительное соглашение от 05.02.2008г., рег. № 22-22-01/019/2008-328 от 13.02.2008г., дополнительное соглашение от 01.02.2012г., рег. № 22-22-01/117/2012-484 от 17.04.2012г., дополнительное соглашение от 30.09.2013г., рег. № 22-22-01/192/2013-255 от 12.11.2013г., дополнительное соглашение от 29.11.2013г., рег. № 22-22-01/220/2013-694 от 18.12.2013г., дополнительное соглашение от 20.05.2014г., рег. № 22-22-01/028/2014-401 от 28.05.2014г., дополнительное соглашение от 07.07.2014г., рег. № 22-22-01/158/2014-370 от 16.07.2014г., дополнительное соглашение от 19.09.2014г., рег. № 22-22-01/116/2014-42 от 03.10.2014г., дополнительное соглашение от 05.12.2014г., рег. № 22-22/001-22/001/002/2015-4830 от 14.02.2015г., дополнительное соглашение от 24.02.2015г., рег. № 22-22/001-22/001/016/2015-297 от 19.03.2015г., дополнительное соглашение от 22.09.2016г., рег. № 22:63:010318:1985-22/001/2017-1 от 31.03.2017г. Срок аренды до 31.12.2018 года. **Кадастровый номер 22:63:010318:1985.**

Основные характеристики Дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	малозэтажный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	три
Общая площадь	1394,28 кв. м.
Материал наружных стен	газобетон
Материал поэтажных перекрытий	железобетонные пустотные плиты
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	6

1.1.2. **Квартира** – жилое помещение (согласно Приложению №1), которое будет находиться в Доме и иметь следующие характеристики:

№ квартиры	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры кв.м.	Общая площадь квартиры (с холодными помещениями) кв.м.	Стоимость руб.

По завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию квартира подлежит передаче Дольщику в порядке, предусмотренном п. 4.1.1.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с настоящим договором ДОЛЬЩИК обязуется принять участие в долевом строительстве ДОМА и уплатить обусловленную настоящим договором стоимость строительства Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего договора, а ЗАСТРОЙЩИК обязуется построить Дом за счет средств участников долевого строительства с привлечением для строительства Дома иных лиц и, после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать ДОЛЬЩИКУ Квартиру.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора свидетельства о допуске, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Планируемый срок завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию – 31.12.2018 г.

3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Цена договора составляет сумму денежных средств, необходимых на возмещение затрат на строительство Квартиры, указанной в п. 1.1.2 договора, и определяется дифференцированно по каждому типу квартир с учетом спроса и видов работ, предусмотренных п. 4.1.1. настоящего договора.

3.2. Цена настоящего договора составляет **2 950 000 (Два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных в п.3.4. настоящего договора.

3.3. Денежные средства в сумме **2 950 000 (Два миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей** оплачиваются **Дольщиком** в течение _____ дней после регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в безналичной форме путем перечисления на расчетный счет Застройщика, открытый в ООО КБ «АЛТАЙКАПИТАЛБАНК» г. Барнаула.

Полный и окончательный расчет за Квартиру оформляется справкой ЗАСТРОЙЩИКА, подтверждающей получение им денежных средств.

3.4. 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.1.1.2. настоящего договора и это не будет считаться нарушением требований к качеству 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 пп.2 п.1.1 ст.9 Федерального закона 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») отклонение фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п.1.1.2 настоящего договора, в пределах 1% от общей проектной площади.

В случае если по результатам обмера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Квартиры увеличится более чем на 1% по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.1.2. Договора, ДОЛЬЩИК обязан доплатить ЗАСТРОЙЩИКУ разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв. м. на площадь увеличения;

В случае если по результатам обмера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Квартиры уменьшится более чем на 1% по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.1.2. Договора, ЗАСТРОЙЩИК обязан вернуть ДОЛЬЩИКУ разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв. м. на площадь уменьшения.

Расчет стоимости одного квадратного метра производится на основании п.1.1.2 настоящего договора путем деления стоимости Квартиры на общую площадь Квартиры.

Возврат/доплата денежных средств в соответствии с настоящим пунктом производится в течение 20 дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве об изменении цены договора пропорционально изменению общей проектной площади Квартиры.

В случае если ЗАСТРОЙЩИК/ДОЛЬЩИК в добровольном порядке не производит оплату денежных средств, другая сторона вправе взыскать подлежащие уплате денежные средства в судебном порядке.

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

4. Обязательства сторон

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Передать ДОЛЬЩИКУ квартиру в собственность по Акту приема-передачи или иному документу о передаче квартиры до 31.03.2019 г. с выполнением следующих видов работ: стяжка полов (кроме лоджий), штукатурка стен, установка внутриквартирной горизонтальной разводки систем водопровода и канализации, электропроводка, установка розеток и выключателей, установка счетчиков холодной воды и электричества, установка входных дверных блоков, установка пластиковых оконных блоков с двойным стеклопакетом, установка газового котла и газового счетчика, устройство внутриквартирной системы отопления с установкой приборов отопления, установка индивидуальных пожарных извещателей.

Квартира передается Дольщику без выполнения следующих работ: без отделки откосов, без установки сантехнического оборудования (смесителей, унитаза, раковины, умывальника, ванны), внутриквартирных дверей, линолеума, обоев, электроплит, без облицовки плиткой в санузле и ванной, без шпатлевки стен и потолков, без чистовой покраски стен и потолков. Указанные виды работ не включаются в стоимость Квартиры, предусмотренную в п. 3.2. настоящего договора. ДОЛЬЩИК согласен с перечнем видов работ, указанных в настоящем пункте и включенных в стоимость Квартиры.

Застройщик обязуется в срок до 01.07.2019 выполнить следующие работы по благоустройству прилегающей к Дому территории:

- устройство асфальтобетонного покрытия проездов (970 м²), тротуаров (65м²), отмостки (115 м²), хозяйственных площадок (50 м²);
- посев газона (847 м²);
- посадка деревьев (16 шт.) и кустарников (16 шт.);
- установка скамеек (4 шт.);
- установка для сушки белья (1 шт.);
- установка для чистки домашних вещей (1 шт.);
- песочница (1 шт.);
- горка-балансир (1 шт.);
- карусель (1 шт.);
- площадка для взрослых (1 шт.);
- площадка для мусорных баков (1 шт.).

ЗАСТРОЙЩИК имеет право передать квартиру ранее установленного в настоящем пункте срока при досрочном вводе Дома в эксплуатацию без заключения с ДОЛЬЩИКОМ дополнительного соглашения.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от ДОЛЬЩИКА, исключительно для строительства Дома.

4.1.3. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования ДОЛЬЩИКА в случае ненадлежащего качества переданной ему Квартиры, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока.

4.2. ДОЛЬЩИК обязуется:

4.2.1. Принять Квартиру по Акту приема-передачи или иному документу о передаче квартиры не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Дома.

ДОЛЬЩИК извещен, что наличие устранимых недостатков (при соответствии Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов) не является основанием для отказа ДОЛЬЩИКА от подписания акта приема-передачи. В этом случае с актом приема – передачи составляется акт с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются ЗАСТРОЙЩИКОМ в срок не более одного календарного месяца.

4.2.2. Взять на себя бремя расходов по содержанию Квартиры и общего имущества Дома с момента подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры в размере, определяемом участниками долевого строительства Дома и действующими тарифами.

В случае нарушения срока принятия Квартиры Дольщик несет бремя расходов по её содержанию и общего имущества Дома с момента истечения срока, установленного п.4.2.1. настоящего договора.

4.2.3. Дольщик обязуется до ввода Объекта в эксплуатацию и получения Квартиры по акту приема-передачи не производить переустройства и (или) перепланировок в Квартире.

4.2.4. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 4.2.3. настоящего договора, ДОЛЬЩИК обязан своими силами и за свой счет в течение семи дней с момента получения соответствующего требования ЗАСТРОЙЩИКА вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения ЗАСТРОЙЩИКОМ предусмотренного п. 4.1.1 договора срока передачи Квартиры он уплачивает ДОЛЬЩИКУ неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи ДОЛЬЩИКУ объекта долевого строительства вследствие уклонения ДОЛЬЩИКА от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры ЗАСТРОЙЩИК освобождается от уплаты ДОЛЬЩИКУ неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств по настоящему договору.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору виновная сторона обязана возместить другой стороне в полном объеме причиненные убытки.

5.3. Если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым действующим законодательством, к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

По требованию ДОЛЬЩИКА договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана ДОЛЬЩИКУ;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений (при их наличии), входящих в состав Дома;

5.4. Просрочка Долящиком оплаты по настоящему договору более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.5. В случае расторжения договора по соглашению сторон денежные средства, уплаченные ДОЛЬЩИКОМ в счет цены договора, возвращаются без индексации на расчетный счет ДОЛЬЩИКА по его письменному заявлению в течение 2 месяцев, считая с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю или по соглашению сторон. При этом проценты, предусмотренные ст.395 и ст.317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не взыскиваются с Застройщика.

5.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа ДОЛЬЩИК 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. Уступка права требования по договору

6.1. ДОЛЬЩИК вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика и после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового дольщика.

6.2. Уступка ДОЛЬЩИКОМ права требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры.

6.3. Дольщик обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал договора уступки прав требования.

7. Дополнительные условия

7.1. Все изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора.

7.2. Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему, соглашения об уступке права требования и переводе долга или о расторжении договора подлежат государственной регистрации в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

7.3. В случае, если переданная ДОЛЬЩИКУ Квартира будет построена с отступлениями от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры или иным недостаткам, которые делают ее непригодными для использования по назначению, ДОЛЬЩИК вправе предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования в связи с ненадлежащим качеством переданной ему Квартиры в установленном законодательством порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Гарантийный срок, в течение которого ДОЛЬЩИК вправе предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования в связи с ненадлежащим качеством переданной ему Квартиры, устанавливается в 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, и исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой ДОЛЬЩИКУ Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

Гарантийный срок на оконные блоки, входные двери не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, возникшие по вине участника долевого строительства и (или) в связи с нарушением требований к эксплуатации объекта, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

7.6. В случае, если Квартира построена ЗАСТРОЙЩИКОМ с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, ДОЛЬЩИК, вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в срок 1 месяц с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного требования ДОЛЬЩИКА об устранении недостатков.

ДОЛЬЩИК имеет право предъявить иск в суд в связи с выявленными недостатками качества Квартиры только в случае отказа ЗАСТРОЙЩИКА удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в установленный договором срок.

ДОЛЬЩИК вправе предъявить иск в суд или предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

7.7. Дольщик перед подписанием договора дал письменное согласие на обработку своих персональных данных согласно ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

8. Форс-мажорные обстоятельства

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

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

8.3. 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.

9. Прочие условия

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

9.2. 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.

9.3. Подписывая данный договор, ДОЛЬЩИК подтверждает, что термины, указанные в договоре, ему понятны и должным образом разъяснены, с условиями настоящего договора согласен, претензий не имеет. Договор заключается на основе взаимного и добровольного решения сторон.

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

9.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают споры на рассмотрение в суд по месту нахождения ответчика.

9.6. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Застройщику, два экземпляра -Дольщику, и один экземпляр Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Приложение №1 – схема Квартиры.

Приложение №1 является неотъемлемой частью Договора.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты, паспортные данные и подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК: Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой»
ИНН 2225112780, КПП 222101001,
Р/СЧ 40702810900003005936, КОР/СЧ 301018109000000000771,
БИК 040173771, ООО КБ «АЛТАЙКАПИТАЛБАНК», г. Барнаул
Адрес: 656031 г. Барнаул ул. Папанинцев, 114
Телефон: 24-02-32

ДОЛЬЩИК: ФИО

. . . года рождения, место рождения:
паспорт выдан (кем) (когда), код подразделения .
Регистрационный учет по адресу:
Телефон:

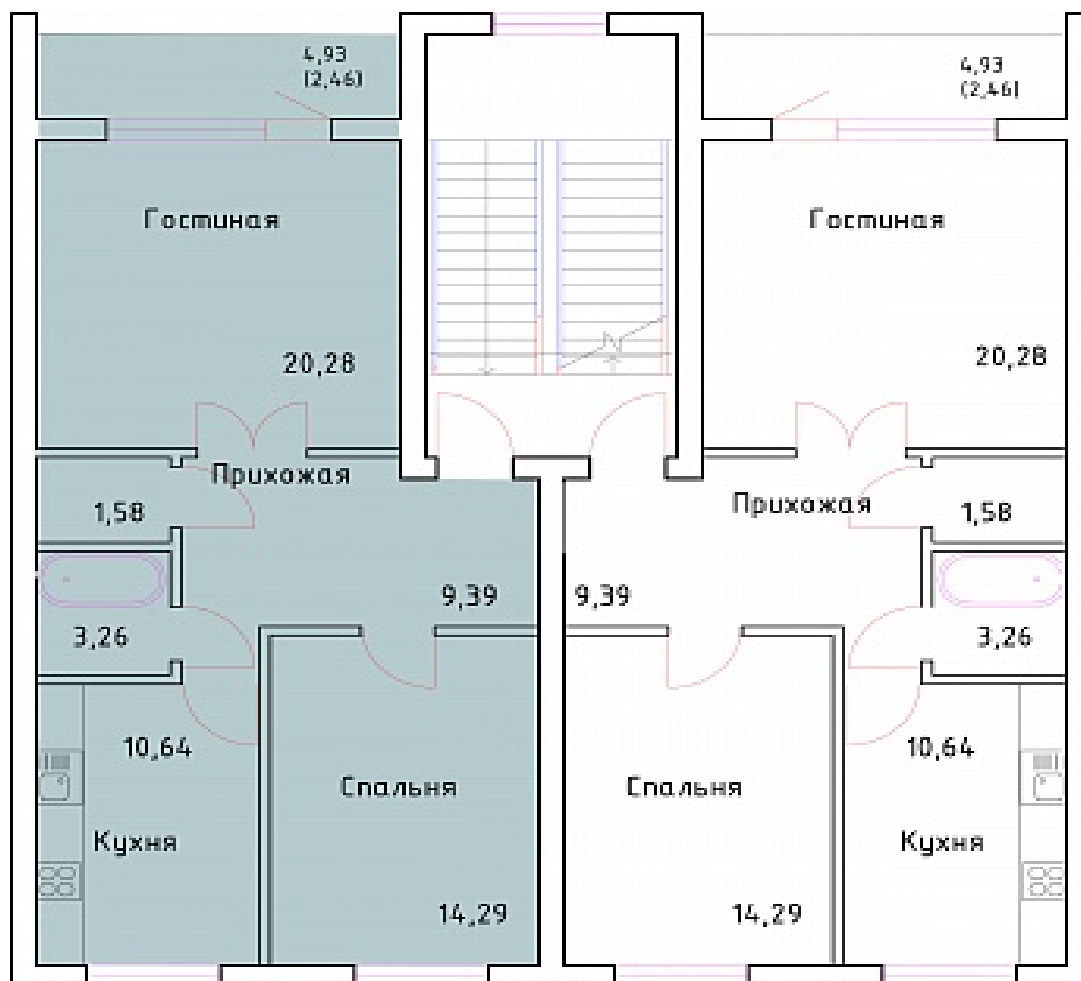
ЗАСТРОЙЩИК:

_____ **Д. В. Каркошкин**

ДОЛЬЩИК:

_____ **ФИО**

Приложение № 1
к договору долевого участия №
от _____ г.
(схема квартиры)



ЗАСТРОЙЩИК:

_____ Д. В. Каркошкин

ДОЛЬЩИК:

_____ ФИО