

ДОГОВОР №83а-
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

г.Барнаул

«___» _____ 2019 года

Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой» в лице генерального директора Каркошкина Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем **ДОЛЬЩИК**, с другой стороны,
равно именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящий договор далее по тексту – «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 – Многоквартирный дом (9 и более этажей), расположенный по адресу: г. Барнаул, ул. Советской Армии, 83а (стр. № 4) Земельный участок предоставлен ЗАСТРОЙЩИКУ на основании договора аренды земельного участка № 23 от 06.02.2018 г. (Рег. № 22:63:000000:2416-22/001/2018-2 от 20.02.2018 г.). Кадастровый номер земельного участка **22:63:000000:2416**.

Основные характеристики Дома:

Общая площадь дома	12047,89 кв. м.
Количество этажей	20
Материал наружных стен	Наружные стены выше отметки 0,000 – двух видов. Первый – внутренний слой 200 мм – монолитный железобетон, утеплитель – пенополиуретан. Кирпич облицовочный силикатный М100, F75. Второй: стеновой блок из ячеистого бетона – 500 мм, кирпич облицовочный силикатный М100. F75
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А (высокий)
Класс сейсмостойкости	6 баллов
Назначение объекта	Жилое помещение
Этаж	
Квартира	
Количество комнат	
Площадь комнат (кв. м.)	

1.1.2. **Квартира** – жилое помещение (согласно Приложения), которое будет находиться в Доме и иметь следующие характеристики:

этаж	№	Кол-во комнат	Общая проектная площадь, (с учетом лоджий) кв.м.	Стоимость руб.

По завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства в соответствии с п.4.1.1. Настоящего Договора.

1.1.3. **Застройщик** - юридическое лицо Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой», осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. **Участник долевого строительства** – физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры.

2. Предмет Договора.

2.1. В соответствии с настоящим договором Участник долевого строительства 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 Участнику долевого строительства Квартиру.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы (свидетельство о допуске, разрешение 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. Обязательство ЗАСТРОЙЩИКА по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) ЗАСТРОЙЩИКОМ в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, ИНН 7704446429 КПП 770401001, р/с40503810500480000235 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266, БИК 044525266, (далее - Фонд). Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (статья 23.2. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

3.Цена договора и порядок оплаты.

3.1. Цена настоящего договора составляет

3.2. Денежные средства в размере _____ - оплачиваются Участником долевого строительства в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации настоящего договора путем перечисления на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в п.10 настоящего договора.

3.3. 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.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 Закона отклонение фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора, в пределах 2% от общей проектной площади.

В случае если по результатам обмера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Квартиры увеличится более чем на 2% по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства 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 2% по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.1.2. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства 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 проектную площадь Квартиры.

Возврат/доплата денежных средств в соответствии с настоящим пунктом производится в течение 20 календарных дней с момента государственной регистрации в органе регистрации прав дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении цены договора пропорционально изменению общей проектной площади Квартиры.

В случае если Застройщик/Участник долевого строительства в добровольном порядке не производит оплату денежных средств, другая сторона вправе взыскать подлежащие уплате денежные средства в судебном порядке, при этом заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

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

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Передать Участнику долевого строительства в собственность в срок до 29.03.2022 по Акту приема-передачи Квартиру, с выполнением следующих видов работ: шпатлевка стен (кроме помещений ванны и санузла, дверных откосов), стяжка пола (кроме лоджий и балконов), установка входных металлических дверей, установка пластиковых оконных блоков с подоконником и откосами, остекление лоджии – алюминиевый профиль с однокамерным стеклопакетом, монтаж системы водоснабжения и канализации с установкой счетчиков холодной и горячей воды без горизонтальной разводки по квартире, монтаж системы отопления, установка отопительных приборов, счетчика учета тепла, установка электрического щитка, без внутриквартирной разводки электросетей и без установки розеток и выключателей, монтаж системы ОПС.

Квартира передается Участнику долевого строительства без выполнения следующих видов работ: без установки сантехнического оборудования (смесителей, унитаза, раковины, умывальника, ванны), внутриквартирных дверей, линолеума, обоев, электроплит, без облицовки плиткой в санузле и ванной, без чистовой покраски стен и потолков. Указанные виды работ не включаются в стоимость Квартиры, предусмотренную в п.3.1. настоящего договора.

Участник долевого строительства согласен с перечнем видов работ, указанных в настоящем пункте и включенных в стоимость Квартиры.

Застройщик имеет право передать квартиру ранее установленного в настоящем пункте срока при досрочном вводе Дома или блок-секции в эксплуатацию без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

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

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

4.2. Участник долевого строительства 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.

Участник долевого строительства извещен, что наличие устранимых недостатков (при соответствии Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов) не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В этом случае с актом приема – передачи Квартиры 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 Участник долевого строительства несет бремя расходов по её содержанию и общего имущества Дома с момента истечения срока, установленного п.4.2.1. настоящего договора.

4.2.3. Участник долевого строительства 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, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение семи дней с момента получения соответствующего требования ЗАСТРОЙЩИКА вернуть 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 Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства 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 предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

По требованию Участника долевого строительства 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 Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;

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

5.4. Просрочка Участником долевого строительства 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 Участником долевого строительства в счет цены договора, возвращаются без индексации на расчетный счет Участника

долевого строительства 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 Участник долевого строительства уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Уступка права требования по договору.

6.1. Участник долевого строительства 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 Участника долевого строительства.

6.2. Уступка Участником долевого строительства 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. Участник долевого строительства 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 Участнику долевого строительства 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 непригодной для использования по назначению, Участник долевого строительства 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 Участник долевого строительства 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 Участнику долевого строительства Квартиры составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

Гарантийный срок на оконные блоки, входные и межкомнатные двери, на отделочные работы и элементы внутренней отделки, указанной в п.4.1.1. договора не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

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 в следствии 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, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок 1 месяц с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства об устранении недостатков.

Участник долевого строительства 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.

Участник долевого строительства 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. Участник долевого строительства 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 Участника долевого строительства) 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, Участник долевого строительства 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 пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Застройщику, два экземпляра – Участнику долевого строительства, 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, подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

Акционерное общество специализированный
застройщик «Барнаулкапстрой»
АО СЗ«БКС»
ИНН 2225112780 КПП 222101001
Р/СЧ 40702810402000024086
КОР/СЧ 30101810200000000604
БИК 040173604
Алтайское отделение №8644 ПАО Сбербанка
г.Барнаул
Адрес: 656031 г. Барнаул ул. Папанинцев, 114,
24-02-32

ДОЛЬЩИК:

Д.В.Каркошкин

ЗАСТРОЙЩИК:

Участник долевого строительства:

Д.В.Каркошкин

