

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная инициатива» (ООО СЗ «Строительная инициатива»), ИНН 2221040076, КПП 222101001, зарегистрировано Постановлением администрации Железнодорожного района города Барнаула №506 от 01.02.2001г., Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 22 номер 000546862, выдано ИМНС по Железнодорожному району г. Барнаула 05.12.2002 года, ОГРН 1022200911490, адрес (места нахождения) исполнительного органа юридического лица: 656031, Алтайский край, Барнаул г., Крупской ул., дом № 86, помещение Н-1, в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, вместе именуемые – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **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 Договором. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 22:63:010417:17 площадью 7561 кв.м., местоположение: Алтайский край, г. Барнаул, улица 65 лет Победы, 12 принадлежит Застройщику на основании договора аренды земельного участка № 124 от 16 мая 2018г., заключенный с Городским округом – город Барнаул Алтайского края, зарегистрирован 30.05.2018г. о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости года сделана запись о регистрации № 22:63:010417:17-22/001/2018-6.

1.4. **Многоквартирный дом** – 17-ти этажный (с учетом подземного этажа), 3-х секционный, с подвалом и чердаком, 240-квартирный жилой дом, общая площадь жилого дома – 23738,15 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (силикатный кирпич), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты, класс энергетической эффективности – С, сейсмостойкость – 6 баллов, расположенный по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, улица 65 лет Победы, 12.**

1.5. **Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение) № ____ (____) строительный, состоящая из ____-х (____) комнат(ы), расположенная в Многоквартирном доме в ____-м (____) подъезде на ____-ом (____) этаже (далее – **Квартира**), а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

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

1.6. **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, без учета площади неотапливаемых помещений (лоджий). Проектная общая площадь Квартиры на день подписания Договора составляет ____ кв.м, из них: общая комната ____ кв.м., кухня ____ кв.м., коридор ____ кв.м., спальня ____ кв.м., санузел ____ кв.м., ванная ____ кв.м.

1.7. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма проектной общей площади Квартиры и площади неотапливаемых помещений (лоджий), подсчитываемой с понижающим коэффициентом – 0,5, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом. Общая приведенная площадь Квартиры на день подписания Договора составляет ____ кв. м, из них: проектная общая площадь ____ кв.м., лоджия ____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

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

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

1.10. **Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 3 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым 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» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Квартиру **в собственность (долевою собственностью)** при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену договора в порядке, предусмотренном Договором, и принять Квартиру по акту приема - передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Многоквартирного дома и принимает комплектность строительства в целом.

В проектную документацию Многоквартирного дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Многоквартирного дома. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика, Единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Срок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства, при условии проведения расчетов, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, не позднее **30 сентября 2022 года**.

2.5. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «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 РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____-00 (_____) рубля 00 копеек и определяется исходя из стоимости 1 кв.м. в размере _____ (_____) рублей и площади Квартиры, указанной в п.1.7 и Приложении №1 к Договору.

3.2. Цена Договора, в том числе, включает в себя следующие расходы:

-расходы в соответствии с целями, указанными в части 1 ст. 18 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»;

-расходы на подготовительные, предпроектные, проектно-изыскательские, строительно-монтажные работы;

-расходы по приобретению земельных участков, используемых для строительства;

-затраты по уплате арендных платежей, налогов, сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ;

-расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей

-расходы по переустройству существующих сетей, объектов инфраструктуры и/или их выносу из зоны застройки;

-расходы на оплату услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;

-расходы на оплату услуг по выполнению функций технического заказчика при строительстве Объекта;

-расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;

-расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями, договором о комплексном освоении территории;

-расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Объекта;

-расходы на рекламу;

-погашение полученных (привлеченных) для строительства Объекта денежных средств, ценных бумаг или иного имущества по договорам, основанных не на долевом участии в строительстве, и исполнение иных денежных (имущественных) обязательств, включая оплату процентов, вытекающих из указанных договоров;

-оплату необходимых государственных пошлин;

-расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством.

В случае, если после окончания строительства Многоквартирного дома в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением и возврату не подлежат.

3.3. Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчетов с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.4. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: _____

- депонируемая сумма _____.

Первый платеж в размере _____ (сумма прописью) рублей Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее _____ (_____) банковских дней после регистрации настоящего договора в органе регистрации прав.

Второй платеж в размере _____ (сумма прописью) рублей Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее «_____» _____ 20__ г.

- срок условного депонирования _____ (указывается в формате «дд.мм.гггг» или «дд.месяц гггг»). единый для всех дольщиков. Срок должен быть равен сроку ввода объекта в эксплуатацию по проектной декларации (последняя дата квартала) + 6 мес.).

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения 656002, г. Барнаул, ул. Профинтерна, 59, адрес электронной почты barnaul@open.ru, номер телефона (3852) 364-243.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее 5 (пяти) календарных дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу».

Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 (пяти) календарных дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, после государственной регистрации Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.

При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

3.4. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п.3.6 Договора, а также в следующих случаях:

– внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

– внесения изменений в планировку и отделку 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. Изменение площади квартиры не является для сторон договора недостатком качества Квартиры.

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 0,5 кв. м. *по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.6 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 0,5 кв. м. *по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.6 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.

3.6. В случаях, указанных в п.3.6 Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.7. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

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

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

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

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. В случае уведомления Застройщиком о досрочной передаче квартиры, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки квартиры. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия квартиры.

4.2.4. Сдать договор на регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выдачи документов, в противном случае Застройщик может отказаться от заключения договора.

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.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома.

5.1.3. Досрочно передать квартиру Участнику долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, для чего направляет сообщение Участнику долевого строительства.

5.1.4. Без специального согласования с Участником долевого строительства изменять сроки ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе:

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

- в случае расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

- в случае нарушения Участником долевого строительства любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего уведомления Застройщика.

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 разделом 8 Договора;

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

5.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приема-передачи**. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

6.2. Передача Квартиры осуществляется при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора.

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.

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.7.1 Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить и направить по адресу Участника долевого строительства односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи 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 Квартиры.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Квартира должна соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Техническое состояние квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства:

- устройство кирпичных стен и перегородок;
- штукатурка стен;
- установка входной металлической двери;
- установка оконных и балконных блоков из ПВХ профилей;
- остекление лоджии;
- монтаж системы электроснабжения до квартиры, с электрической разводкой по квартире, установкой розеток и выключателей;
- установка электросчетчика в этажном щите;
- цементно-песчаная стяжка пола;
- стояки горячей и холодной воды, канализации без внутренней разводки;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов.

В стоимость строительства не включается и Застройщиком не выполняется чистовая отделка, в т.ч. следующие виды работ, а также не предоставляются оборудование и материалы для установки:

- шпаклевка стен и потолков;
- наклейка обоев;
- устройство чистового покрытия полов;
- укладка плитки в санузлах;
- установка межкомнатных дверей;
- установка электроплиты;
- чистовая покраска потолков и стен;
- отделка оконных откосов и установка подоконников и порогов балконных дверей;
- установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- установка светильников.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объекта долевого строительства Многоквартирного дома.

7.5. Гарантийный срок на элементы внутренней отделки, оборудования и комплектации, указанные в п. 7.2 Договора, определяется технической документацией поставщиков (изготовителей) на соответствующие материалы и оборудование, но не превышает срок, указанный в п.7.3 Договора.

7.6. 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.

По указанным требованиям Участника долевого строительства обязателен досудебный порядок урегулирования спора с вызовом представителя Застройщика на осмотр Квартиры. Уведомление об осмотре Квартиры с указанием даты и времени осмотра должно быть направлено заказным письмом в адрес Застройщика.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и её частей в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта, Квартиры возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Квартиры, предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

Не является нарушением требований о качестве Квартиры превышение допуска отклонения поверхностей стен по вертикали и горизонтали до 29 мм, превышение допуска отклонения поверхности покрытия пола и потолка от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой до 37 мм.

7.8. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, 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 счетчика, электрического щитка, вентиляционного и лифтового оборудования, дверных звонков, 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 Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет, Единой информационной системе жилищного строительства.

7.9. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

8.2. 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.

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

9.2. В случае нарушения установленного п. 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.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой 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.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (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-хдневный 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 не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Многоквартирный дом не будет оборудован мусоропроводами.

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

11.5. 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.

11.6. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан предоставить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

11.7. Участник обязуется оплачивать назначенной Застройщиком управляющей компании коммунальные платежи (в том числе, холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию, иные платежи) со дня принятия квартиры по акту приема-передачи. В случае уклонения от принятия квартиры, с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие квартиры.

11.8. 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 без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, изменения разрешенного использования, внесения изменений в ЕГРН и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под Жилым домом может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

11.9. Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или застройщику, или энергоснабжающей (ресурсоснабжающей) организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится квартира, так и иных объектов недвижимости.

11.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в соответствии с Договором о комплексном освоении территории № 1 от 10.11.2017г. (далее Договор о комплексном освоении территории) в квартале 2032 ведется строительство социального объекта (детского сада). Финансирование социального объекта частично осуществляется за счет средств участников долевого строительства. Сумма финансирования социального объекта за счет средств участников долевого строительства Многоквартирного дома ориентировочно составляет 13 229 108,33 рублей (Тринадцать миллионов двести двадцать девять тысяч сто восемь) рублей 33 копейки. После завершения строительства социальный объект (детский сад) подлежит безвозмездной передаче в муниципальную собственность.

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

11.12. 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 курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

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

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

11.15. Приложением (неотъемлемой частью) к Договору является копия листа поэтажного плана Многоквартирного дома с выделением на нем Квартиры и ее описанием.

11.16. При изменении адреса или иных реквизитов, указанных в договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в 3-дневный срок с момента такого изменения.

В случае нарушения данной обязанности, корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленной надлежащим образом.

11.17. Договор составлен в _____ подлинных экземплярах – по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.18. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, _____, даю своё письменное согласие ООО СЗ «Строительная инициатива» (ОГРН 1022200911490), далее – Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

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

Я уведомлен и понимаю, что:

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

-под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые действия с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Обработка моих персональных данных, за исключением хранения, должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

(Подпись. Фамилия, имя, отчество полностью)

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Строительная инициатива»

Директор _____ Ю.А. Гатилов

Участник долевого строительства:

_____ / _____