

г. Барнаул

_____2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Морион», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Жуковой Светланы Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем **Дольщик**, в собственном лице, действующий(-ая) на основании ГК РФ, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется построить **Многоквартирный дом, объекты инженерной инфраструктуры по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 35а/1** (в дальнейшем «объект») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику по акту приема-передачи жилое помещение со следующими основными характеристиками (Планировка квартиры и ее расположение на этаже приведены в Приложении к настоящему договору):

Секция - № _____

Этаж - _____;

Номер квартиры - _____;

Общая проектная площадь квартиры – _____ кв. м.;

Количество и площади комнат:

- общая комната – _____ кв. м.;

Помещения вспомогательного использования:

- прихожая – _____ кв. м.;

- санузел – _____ кв. м.;

- кухня – _____ кв. м.;

Балкон (с коэффициентом 0,3) – _____ кв. м.;

по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Змеиногорский тракт, 35а/1, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и принять квартиру по акту приема-передачи.

Общая площадь жилого дома – 5 592,75 кв. м.;

Материал наружных стен – монолитный ж/б каркас, наружные стены монолитные железобетонные;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный ж/б

Класс энергетической эффективности – (нормальный) D

Сейсмостойкость жилого дома – 6 баллов - категория сложности инженерно-геологических условий – III (сложная)

1.2. Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта – не позднее «19» июня 2021 года.

Срок передачи квартиры Дольщику – 4 квартал 2021 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры Дольщику.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

- осуществить строительство объекта в соответствии с проектом самостоятельно либо с привлечением 3-х лиц,
- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при условии полного расчета передать квартиру по акту приема-передачи Дольщику, сообщив ему о готовности объекта и дате передачи квартиры,
- в случае если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить соответствующую информацию Дольщику и предложение об изменении условий договора.

2.2. Дольщик обязуется:

- произвести полный расчет с Застройщиком денежными средствами в размере и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора,
- приступить к принятию квартиры в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности объекта и дате передачи квартиры,
- самостоятельно и за свой счет оформить документы о праве собственности на квартиру

2.3. До заключения застройщиком договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, Дольщик с момента принятия квартиры по акту приема-передачи обязуется производить оплату за коммунальные услуги Застройщику. С 10-го по 20-е число месяца, следующего за отчетным, Дольщик обязан получить у Застройщика счет на компенсацию затрат за потребленные энергоресурсы (электроэнергию и коммунальные услуги) и произвести его оплату в течение 5 дней. Расчет энергопотребления производится по показаниям приборов энергоучета, а при их отсутствии – согласно расчетам Застройщика, произведенным на основании счетов энерго-тепло-водоснабжающих организаций по нормам потребления и тарифам, установленным компетентными органами.

2.4. После заключения застройщиком договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, Дольщик с момента принятия квартиры по акту приема-передачи обязуется производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги такой управляющей организации.

2.5. До подписания акта приема-передачи Дольщик не вправе производить самовольное проникновение, заселение в квартиру, производить ремонтные или иные работы. Установка кондиционеров на фасаде объекта производится в местах, определенных проектом.

2.6. Стороны обязаны в срок до _____ передать для государственной регистрации настоящий договор и иные необходимые документы в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора – сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

На момент заключения договора цена договора составляет _____ рублей, в том числе оплата услуг Застройщика составляет 5% от цены договора.

Квартира передается в следующей комплектации: улучшенная штукатурка стен, потолки – без отделки, пол - цементно-песчаная стяжка; устройство и подключение стояков с выпусками холодного, горячего водоснабжения и канализации (без сантехнического оборудования - раковин, ванной, унитаза, смесителей, полотенцесушителя), устройство внутреннего отопления с установкой радиаторов в соответствии с проектом; электрооборудование для мест общего пользования (лифты, насосы и т.д.), электрощиты с приборами учёта и отключающими автоматами, ввод в квартиру, (без внутриквартирной разводки), внутриквартирные электрощиты, без электроплиты; временные входные двери; без межкомнатных/внутриквартирных дверей; оконные, балконные заполнения, витражи из ПВХ или алюминиевого профилей без устройства откосов и подоконников (оконные блоки с поворотно-откидным открыванием створок через одну); ввод сетей интернет и сетей домофона (возможность подключения от подъездного щитка); работы по отделке мест общего пользования, отделке фасада, благоустройству согласно проекту; лифты в соответствии с проектом.

3.2. Дольщик обязан произвести оплату на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре в следующем порядке:

Обязательства по оплате считаются исполненными с даты поступления денежных средств на расчётный счёт Застройщика. Дольщик имеет право внести долевой взнос ранее указанных сроков.

3.3. За предоставленную рассрочку платежа Дольщик уплачивает Застройщику плату в размере 12 (Двенадцать) % годовых. Проценты начисляются Застройщиком на остаток задолженности, при этом при начислении процентов в расчёт принимается величина процентной ставки (в процентах годовых) и фактическое количество календарных дней в году. Проценты уплачиваются Дольщиком одновременно с оплатой очередного взноса, согласно п.3.2. настоящего договора, при этом в первую очередь Дольщик оплачивает сумму процентов на дату платежа (независимо от назначения платежа, указанного Дольщиком), во вторую – долевой взнос согласно графика. В случае оплаты долевого взноса ранее сроков, указанных в п.3.2. настоящего договора, проценты начисляются за время фактической рассрочки.

3.4. Денежные средства, полученные от Дольщика, могут быть использованы по целевому назначению в соответствии со статьёй 18 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

3.5. Экономия средств (недостаток средств), полученная после окончания строительства объекта, остаётся в распоряжении Застройщика и является его доходом (убытком).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

4.1. Стороны несут взаимную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору в случаях и размерах, установленных действующим законодательством.

4.2. Застройщик освобождается от ответственности за сохранность квартиры после передачи её по акту приёма-передачи.

4.3. За просрочку оплаты по договору более чем 2 (два) месяца, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и вернуть Дольщику уплаченные денежные средства в порядке, установленном ст. 9 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.4. Стороны не несут ответственности за невыполнение своих обязательств по договору в том случае, если это вызвано форс-мажорными обстоятельствами: стихийными бедствиями, военными действиями, принятием нормативных актов, делающих невозможным или крайне затруднительным выполнение условий договора, и другими обстоятельствами, не зависящими от сторон.

4.5. Споры и разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров, при недостижении согласия споры решаются в суде в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае нарушения Дольщиком установленного срока внесения платежа, предусмотренного п.п. 3.2., 3.3. настоящего договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.7. В качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщиком с момента государственной регистрации настоящего договора, права на земельный участок по адресу: г. Барнаул, тракт Змеиногорский, 35а/1, а также строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Дольщика.

4.8. Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Гарантийный срок, в течение которого Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года со дня подписания первого акта приёма-передачи.

При этом Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения Дольщиком или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.

5.2. Площадь квартиры, указанная в п.1.1 договора, является ориентировочной (проектной) и может быть уточнена на основании результатов инвентаризационных работ, представляемых уполномоченным органом технической инвентаризации.

При расхождении фактической площади квартиры, с проектной площадью, указанной в п.1.1 договора, в пределах 3(трёх)%, возникшем в результате производства строительных и отделочных работ Застройщиком, цена договора не меняется и доплата (возврат) денежных средств не производится.

В случае разницы, в сторону увеличения, Дольщик, а также Правопреемник Дольщика (в случае переуступки), обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров (сверх 3(трёх)%) общей площади квартиры, указанной в п.1.1 договора, из расчета стоимости одного квадратного метра. Доплату следует произвести в течение 10 дней с момента уведомления об этом Дольщика, согласно данным технического паспорта на Объект.

В случае уменьшения общей площади квартиры, указанной в п.1.1 договора, (более 3(трёх)%), Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры (сверх 3(трёх)%), согласно данным технического паспорта на Квартиру, в течение 10 дней с момента уведомления Дольщиком Застройщика.

5.3. Односторонний отказ от исполнения договора либо расторжение договора по инициативе одной из сторон производится по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4. Уступка прав требования с одновременным переводом долга по настоящему договору третьим лицам осуществляется только при условии получения письменного согласия Застройщика, которое оформляется путем совершения Застройщиком надписи: «Согласовано» на договоре уступки прав и перевода долга либо отдельным документом. Все издержки, связанные с уступкой прав требований и переводом долга по договору, Дольщик несет самостоятельно.

5.5. Стороны обязаны немедленно сообщать об изменении адресов и реквизитов. При отсутствии уведомления об изменении реквизитов все документы направляются заказной корреспонденцией по адресу, указанному в договоре, и считаются полученными другой стороной.

5.6. Дольщик даёт согласие на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 года "О персональных данных". Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Дольщика при их обработке в соответствии с требованиями федерального закона. Застройщик вправе раскрывать и распространять персональные данные Дольщика в ходе исполнения настоящего договора и требований федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.7. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами обязательств.

5.8. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, из которых два передается Дольщику, один – Застройщику и один — Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Алтайскому краю. Каждый из экземпляров договора имеет равную юридическую силу.

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Морион»

Юридический адрес 656037, Алтайский край,

г. Барнаул, пр-т Ленина 154/1, офис 408

ИНН 2224195085 КПП 222401001

ОГРН 1182225035431

АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК: 045004774

К/с: 30101810600000000774

ИНН: 7728168971 КПП 220245003

ОГРН: 1027700067328.

р/с 40702810323100004065

Отдел продаж: тел: 717-000

Директор

Жукова С.В.

Дольщик:

