

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Барнаул

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью производственно-строительное инвестиционное предприятие «СИАДА», юридический адрес: 656039, г. Барнаул, ул. Советской Армии, 121, в лице директора Соболева Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, паспорт: _____ № _____ выдан: _____, дата выдачи: _____ г., регистрация по адресу: _____, именуем _____ далее «**Участник долевого строительства**», вместе именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности 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.

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

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 22:63:020328:19 площадью 5718,00 кв.м., местоположение: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Петра Сухова, 34, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи Б/н от 05.10.2015, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 10.04.2017 г. за № 22/001/027/2017-5007.

1.4. **Многоквартирный дом** – 17-ти этажный (в том числе 1 подземный этаж), 3 - секционный, с подвалом и чердаком, 300 квартирный жилой дом со встроенными объектами административного назначения, общая площадь жилого дома 24 993,74 кв.м., наружные стены объекта из силикатного кирпича, трехслойные) армированные сеткой на цементно-песчаном растворе, внутренние стены из силикатного кирпича и мелкоштучных каменных материалов (ячеистобетонных блоков), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты, категория энергетической эффективности – «В» (высокий), сейсмостойкость – 6 баллов, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Петра Сухова, 34,

1.5. **Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение) № _____, состоящая из _____ -х (_____) комнат, расположенная в Многоквартирном доме в _____ (_____) секции на _____ (_____) этаже (далее – **Квартира**), а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые 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 и балконов). Проектная общая площадь Квартиры на день подписания Договора составляет _____ кв.м, из них: общая комната _____ кв.м., спальня _____ кв.м., кухня _____ кв.м., коридор _____ кв.м., санузел _____ кв.м., санузел _____ кв.м, кладовая, _____ кв.м.

1.7. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма проектной общей площади Квартиры и площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов), подсчитываемой со следующими понижающими коэффициентами: лоджии – 0,5, балконы – 0,3, 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., балкон _____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,3).

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. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
дата выдачи: «16» ноября 2017 года;

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 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. Проектирование и строительство Многоквартирного дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. 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, по предварительному письменному согласованию сторон. 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.

2.4. Срок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства - не позднее 31 декабря 2022 года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Цена Договора складывается из суммы денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта, денежных средств на оплату услуг Застройщика, на погашение ранее полученных кредитов, займов и процентов по ним, привлеченных Застройщиком на строительство. Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между затратами на строительство Объекта и ценой Договора.

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. Участник долевого строительства оплачивает Застройщику денежные средства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** в течение _ () дней после государственной регистрации путем перечисления на расчетный счет застройщика в следующем порядке:

Вариант 1.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании предоставления подписанного сторонами ДДУ (применяется самостоятельной формой расчетов):

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: _____ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от _____ до _____ рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

Вариант 3. Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании проекта ДДУ(применяется самостоятельной формой расчетов) :

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.
(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: _____ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк, в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требований, участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от _____ до _____ рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

Вариант 4. Применяемые формулировки при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.
(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве

Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (_____) _____, но не позднее 24 месяцев с даты выдачи первого транша и до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик.

3.5. 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.

3.6. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п.3.8. 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.

3.7. 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 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 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.

3.8. 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.

3.9. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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 обязательства Застройщика по передаче Квартиры, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого участия согласно техническому состоянию, указанному в п. 7.2 настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

4.2.4. 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.

4.2.5. До подписания акта приема-передачи квартиры не производить перепланировку, снос, замену оборудования, материалов и прочие изменения в квартире без согласования с Застройщиком и до подписания с ним либо дополнительного, либо отдельного соглашения в письменной форме.

В случае нарушения указанных условий, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан своими силами и за свой счет в 7-ми дневный срок с момента получения соответствующего требования, вернуть квартиру в первоначальное состояние, уплатив Застройщику штраф в размере 10 % от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. В противном случае Застройщик оставляет за собой право привести квартиру в первоначальное состояние при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

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. По согласованию с Участником долевого строительства изменять сроки ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

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 Многоэтажного 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. При наличии мелких недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные сроки. Мелкие недостатки указываются в Акте осмотра квартиры, составляемом по форме Застройщика.

6.6. 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.

Техническое состояние квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства: штукатурка стен; затиркой швов потолок; цементная стяжка пола во всех помещениях (кроме лоджии); установка входной металлической двери; установка пластиковых оконных блоков с двухкамерным остеклением (без установки подоконной доски и откосов); остекление лоджии; монтаж системы водоснабжения и канализации с горизонтальными подводками и установкой счётчиков холодной и горячей воды; монтаж системы отопления, установка отопительных приборов – радиаторы стальные, приборы учета тепловой энергии; электроразводка по помещению квартиры с установкой электросчетчика, розеток, выключателей; монтаж системы ОПС, установка устройства внутриквартирного пожаротушения.

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

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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 иных 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.

7.7. 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, 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.

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 и иными законодательными актами.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта».

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд на основании п. 4 статьи 3 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".

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. 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.

10.3. 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.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. 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.

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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.

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

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

12.4. С момента государственной регистрации настоящего 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.

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

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

12.7. 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.

12.8. 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.

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

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

12.11. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

12.12. Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом. В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее ____ банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, на счет ____ (наименование отделения) ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: р/с _____ в _____, к/с _____ в _____ Банка России, БИК _____, с указанием в назначении платежа: “В счет исполнения _____ (Ф.И.О участника долевого строительства) обязательств по Кредитному договору/ Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от “____” _____ 20__ г. (указывается кредитный договор, по которому участнику долевого строительства предоставлены кредитные средства ПАО Сбербанк, на приобретение объекта недвижимости являющегося предметом рассматриваемого Договора).

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

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

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

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

12.16. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, _____, даю своё письменное согласие ООО ПСИП «Сида» (ОГРН 102220092272), 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 уведомлена 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)

12.17. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

«Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
производственно-строительное инвестиционное предприятие «СИАДА»
656039, г.Барнаул, ул. Советской Армии, 121, офис1.
ИНН 2221032646, КПП 222101001
ОГРН 1022200902272
ОКПО 49686405
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
БИК 044525411
К/счет 30101810145250000411
Р/с 40702810214030001609
Электронная почта: _____

Директор _____ А.В. Соболев

Участник долевого строительства:

ФИО

Зарегистрирована:

Тел.: _____

ЗАСТРОЙЩИК:

_____ А.В. Соболев

Участник долевого строительства:
