

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Барнаул

« ____ » _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Главалтайстрой»

656037, г. Барнаул, пр. Калинина, 112/279, помещение 303

ОГРН 1142224005021 ИНН 2224169222 КПП 222401001

Представитель застройщика: контактный телефон 8 (3852) 58-10-58,

адрес электронной почты: isk.soyuz@mail.ru

именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице индивидуального предпринимателя Андреевой Екатерины Игоревны, действующей на основании доверенности от 27.04.2021г. за №22/22-н/22-2021-5-118, с одной стороны и

Гражданка _____

именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующая от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома.

1.3. Участник долевого строительства – гражданин, вносящий денежные средства для строительства многоквартирного дома, для возмещения затрат на такое строительство, на условиях настоящего Договора.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: город Барнаул, улица Партизанская, 175, (с кадастровым номером земельного участка 22:63:050314:1216), расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Партизанская, 175,** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

1. Секция №1 и №2:

Материал наружных стен и каркаса объекта:

С монолитным железобетонным каркасом со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Наружные стены трехслойные: внутренний (несущий слой) — силикатный кирпич, средний слой — минераловатные плиты, наружный (облицовочный слой) из керамического кирпича, наружный (облицовочный слой) из керамического кирпича, утепленный мокрый фасад .

Материал перекрытий: Перекрытия этажей - монолитные железобетонные.

2. Пристроенный объект общественного назначения:

Бескаркасное со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Наружные стены трехслойные: внутренний (несущий слой) — силикатный кирпич, средний слой — минераловатные плиты, наружный (облицовочный слой) из керамического кирпича и штукатурки (комбинированной), природный камень.

Материал перекрытий: Перекрытие — монолитное железобетонное.

Класс энергосбережения:

1. Секции №1, №2:

В+ (высокий) согласно табл.15 СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

2. Пристроенный объект общественного назначения:

С+ (нормальный) согласно табл.15 СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

Сейсмостойкость: 6 баллов.

2.2. Описание Объекта долевого строительства определяется в проектной документации:

вид — квартира

назначение - жилое

адрес:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Жилое
Общая площадь по проекту (приведенная площадь), кв.м	
Общая площадь квартиры без учета лоджии (балкона), кв.м.	
Жилая площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Площадь комнаты №1, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1 (коридор), кв.м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2 (санузел), кв.м	
Площадь лоджии , с учетом коэффициента по «Инструкции о проведении учета жилого фонда в РФ»), кв.м	

Расположение частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) по отношению друг к другу, месторасположение Объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома указано в плане Объекта долевого строительства, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

2.3. Техническое состояние на момент сдачи:

В стоимость одного квадратного метра входят работы, предусмотренные проектом:

Жилые комнаты (в.т.ч. кухня):

2.3.1 Оштукатуривание стен.

2.3.2 Выравнивающая цементно-песчаная стяжка.

2.3.3 Межкомнатные перегородки (по проекту).

2.3.4 Входные металлические двери в комплекте (ключи, глазок).

2.3.5 Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов, приборов учета или распределителей тепла.

2.3.6 Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехнического оборудования.

2.3.7 Электромонтажные работы выполняется до распределительного квартирного щитка, без электротехнической разводки по помещению. В нежилых помещениях (офисах) электромонтажные работы выполняются в соответствии с СП 256.1325800.2016 до распределительного щитка, без электротехнической разводки по помещению.

2.3.8 Работы по слаботочным системам производятся до этажного щитка, внутриквартирная разводка не производится.

2.3.9 Оконные, балконные блоки по контуру наружных стен согласно проекта в комплекте (оконные и балконные ручки без закрывающегося замка).

Конструкция оконных блоков имеет не открывающиеся створки, в связи с чем, операции по мойке указанных створок должны выполняться исключительно профессиональными, специализированными организациями и с применением специального оборудования. Самостоятельное выполнение упомянутых операций не допускается.;

2.3.10 Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах на лоджиях.

Сан. узлы, ванные комнаты:

2.3.11. Оштукатуривание стен с добавлением гидроизоляционной добавки (гидроизоляционная добавка только для ванных комнат или совмещенных сан. узлов).

2.3.12. Выравнивающая цементно-песчаная стяжка с нанесением гидроизоляции (гидроизоляция только для ванных комнат или совмещенных сан. Узлов) и заведением гидроизоляционного слоя на стену.

2.3.13. Электрополотенцесушитель выдается собственнику (электрическая подводка к полотенцесушителю выполняется собственниками за счет собственных средств)

Лоджия, балкон:

2.3.14. Остекление из профиля ПВХ в комплекте (ручки лоджий без закрывающегося замка).

2.3.15. Выравнивающая цементно-песчаная стяжка

2.3.16. Потолки подшиваются линейной панелью с утеплителем.

2.3.17. Ограждение согласно проекта (Цвет фактурного слоя ограждений не регламентируется).

2.3.18. Стенки оштукатуриваются.

Места общего пользования (МОП):

2.3.20. Отделочные работы в подъезде согласно проекта.

2.3.21. Освещение подъездов согласно проекта.

2.3.22. Благоустройство территории двора - внутридворовые проезды, малые архитектурные формы, озеленение, освещение согласно проекта.

Указанные работы являются ориентировочными и могут быть изменены (дополнены) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

В стоимость одного квадратного метра не входит (и не выполняется):

Жилые комнаты (в.т.ч. кухня):

2.3.23. Оштукатуривание потолков не выполняется.

2.3.24. Шпатлевка стен и потолков не выполняется.

2.3.25. Подводка к сантехническим приборам.

2.3.26. Устройство межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовках.

2.3.27. Устройство встроенной мебели (шкафы, антресоли, подстоля).

2.3.28. Устройство оконных, балконных и дверных откосов с внутренней стороны помещений.

2.3.29. Устройство подоконников.

2.3.30. Отделочные работы не выполняются (линолеум, обои, малярные работы, укладка керамической плитки).

2.3.31. Установка сантехнического оборудования (ванна, мойка, полотенцесушители, умывальник, унитаза, смесители для раковины и мойки).

2.3.32. Установка вентиляционных решеток

2.3.33. Работы по заземлению ванн не выполняются Застройщиком, а выполняются собственником помещений.

2.3.34. Установка электроплиты и радиоточки, радиоприемника, установка телевизионного разъема и его проводка, а также все иные элементы, не предусмотренные проектно-сметной документацией.

2.3.35. Электротехническая разводка в жилых и в нежилых помещениях (офисах) осуществляется участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.3.36. Инженерные коммуникации зашиваются собственниками за счет собственных средств.

Сан. узлы, ванные комнаты:

2.3.37. Оштукатуривание потолков не выполняется. Шпатлевка потолков не выполняется.

2.3.38. Установка вентиляционных решеток не выполняется.

2.3.39. Дополнительная гидроизоляция не выполняется.

Лоджия, балкон:

2.3.40. Устройство оконных, балконных и дверных откосов с внутренней стороны не выполняется.

2.3.41. Устройство подоконников с внутренней стороны не выполняется.

2.3.42. Отделочные работы по стенам не выполняются.

2.3.43. Ограждения не окрашиваются.

2.3.44. Москитные сетки не предусматриваются.

2.3.19 Шпатлевка стен не выполняется.

Технические требования (в частности):

- монтаж строительных конструкций осуществляется в допусках, указанных в СП 70.13330.2012.
- категория поверхности потолков А 4 согласно ГОСТ 13015-2012.
- в квартирах выполняется улучшенная штукатурка согласно СП71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия

- отделочные работы, в местах общего пользования (МОП) выполняются согласно СП 71.13330.2017.

- электроснабжение в квартирах и нежилых помещениях осуществляется согласно действующим нормативным документам: ПУЭ (издание 6, 7), СП 256.1325800.2016, СП 52.13330.2016, СП 76.13330.2016, ГОСТ 31565-2012, ГОСТ Р 50571.7.701-2013, ГОСТ Р 50571.

Допустимые отклонения:

- вентиляционных блоков и вентиляционных шахт от вертикали не более 10 мм на высоту помещения (СП 70.13330.2012 табл. 6.1);

- пола от горизонтали 0,2% от соответствующего размера помещения, но не более 20 мм на всю квартиру (СП 29.13330.2011 п.1.4, СНиП 3.04.01-87 п.4.24 табл. 20);

- отклонение стяжки не более 4 мм.

- отклонение от вертикали (улучшенная штукатурка) не более 2 мм на 1м, но не более 10 мм на всю высоту помещения СП 71.13330.2017.

- Участнику долевого строительства выдается звонок, устройство внутриквартирного пожаротушения типа «Роса», вентилятор (только для квартир: на 17-ом этаже б/с №1, на 23-ем этаже б/с №2).

Участник долевого строительства уведомлен о том, что наличие (отсутствие) перегородок внутри квартиры определяется проектной документацией (см. приложение №1).

2.4 Проектной документацией предусматривается беспрепятственное передвижение инвалидов всех групп мобильности по придомовой территории; доступ в объекты общественного назначения: для групп мобильности М1-М4; в жилую часть здания: для групп мобильности М1-М3 — самостоятельно, М4 при помощи сопровождающего. Для групп М4 по маломобильности предусмотрен только гостевой доступ на первый этаж. Размещение МГН группы М4 по маломобильности в подвальных этажах не предусмотрено. Квартиры, адаптированные для проживания семей с инвалидами не предусматриваются.

2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему относятся за счет сторон.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора на дату его подписания составляет _____

3.2. Цена Договора составляет сумму денежных средств, необходимых на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства, указанного в п.2.2. Договора, и определяется дифференцировано по каждому типу объекта долевого строительства с учетом спроса и видов работ, предусмотренных п.2.3 Договора. Разница между ценой настоящего договора и фактическими затратами Застройщика на строительство объекта долевого строительства, предусмотренными в п.2.2 Договора, оставшаяся в распоряжении Застройщика по окончании строительства и передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (экономия Застройщика), является вознаграждением за услуги Застройщика и не возвращается Участнику долевого строительства.

Расходы Застройщика, которые возмещаются за счет средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу, осуществляются в связи со строительством (созданием) многоквартирного дома. Перечень расходов, соответствующих указанному целевому назначению:

1) строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

2) оплата расходов, связанных с организацией строительства (создания) Многоквартирного дома, в том числе расходов на содержание строительной площадки, услуги технического заказчика;

3) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

4) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы.

5) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к данным сетям инженерно-технического обеспечения.

строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; иные расходы, связанные с выполнением технических условий для подключения Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

7) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов;

8) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание);

9) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

10) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

11) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

12) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

13) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

14) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

15) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в Многоквартирном доме, для строительства которых привлекались средства участника долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

16) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома, для строительства которого привлекались денежные средства участника долевого строительства;

17) оплата иных расходов застройщика, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, лицензионные платежи, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники, риелторских услуг (агентства недвижимости).

3.3. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ в течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №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 счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент:

Бенефициар: ООО «СЗ «Главалтайстрой»

Депонируемая сумма: _____;

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.3. настоящего договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 4 квартал 2023г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

-Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

-истечение срока условного депонирования;
-перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
-прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется при оформлении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 1 (одного) квадратного метра общей площади является не существенным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в п.2.2 договора не более чем на 1 (один) кв.м. (включительно), перерасчет цены настоящего договора не производится.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить в установленном законом порядке документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в **4 квартале 2023г.** При досрочном вводе Дома в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства ранее установленного в настоящем пункте срока без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.6. По требованию Участника долевого строительства представить информацию о ходе и состоянии строительства дома, а также информацию о Застройщике в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.7. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в связи с ненадлежащим качеством переданной ему квартиры, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока (п.7.3 договора).

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п.3.4 Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 3.1 Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

4.2.2. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. При изменении реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента произошедших изменений.

4.2.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения или если в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный семидневный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования с участником долевого строительства при условии, что такие изменения не нарушают обязательные к применению строительные нормы и правила.

5.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.5. В случае существенных, прямо оговоренных в законодательстве, нарушений Застройщиком обязательств по договору Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.6. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по п. 6.2. договора уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства.

6.7. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

6.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.9. 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, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом долевого строительства могут быть переданы в залог третьим лицам.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. Стороны договора принимают во внимание, что Объект долевого строительства и многоквартирный дом в целом – сложное изделие, что технически обуславливает разные сроки гарантии по его (изделия) составляющим. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, а также различных изделий (в т.ч. оконных и балконных блоков). Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование – три года.

7.4. Гарантийный срок на отдельные изделия, не изготавливаемые Застройщиком и его подрядчиком (приборы учета, предохранители, запорная арматура, краны и т.п.) – в пределах сроков гарантий завода-изготовителя по документам на изделия и/или данным официального сайта завода-изготовителя, а при отсутствии таковых – 6 месяцев. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок службы изделий из алюминиевого и из ПВХ-профиля:

- целостность профиля (отсутствие скрытых производственных дефектов) – 3 года,
- герметичность стеклопакетов (проникновение влаги через герметизирующий слой) – 3 года,
- возникновение трещин на стеклопакетах (без механических повреждений) – 6 месяцев,
- резиновые уплотнители (отсутствие растрескиваний, отслоения) – 6 месяцев,
- целостность фурнитуры (отсутствие скрытых производственных дефектов) – 6 месяцев,
- сохранение регулировочных настроек фурнитуры – 6 месяцев.

7.6. Гарантийный срок службы на монтажный шов:

- без выполнения паро-гидроизоляции – 1 год,
- с паро-гидроизоляцией – 2 года.

7.7. Гарантийные сроки службы на прочие элементы:

- элементы отделки – сливы, уголки, подоконники, откосы (пожелтение, коробление) – 1 год,
- механизм доведения (доводчик в МОПах) – 6 месяцев,
- профильный цилиндр замка (личинка замка), при наличии – 6 месяцев.

7.8. С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы проветривания: сплошной, откидной, щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» - разрешен для постоянного использования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) – режим сплошного открывания).

7.9. Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон (во избежание конденсации влаги на окнах).

7.10. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.11. Для остекления балконов могут быть применены раздвижные и/или распашные конструкции, по усмотрению Застройщика.

7.12. Гарантийные обязательства недействительны в следующих случаях:

- дефекты вызваны стихийными бедствиями (воздействие огня, наводнения, землетрясения и т.п.);
- механические повреждения (царапины, вмятины, разбитое стекло и т.д.);
- нарушения правил эксплуатации;
- попытки самостоятельного ремонта, следы постороннего вмешательства,
- несоблюдение (полностью или в части) инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.13. Помимо случаев по п.7.12., Объект долевого строительства снимается с гарантии (гарантийные обязательства недействительны) при:

- изменении параметров инженерных систем (диаметра и/или схемы прокладки труб, кранов, конструкции вентиляции, радиаторов отопления, монтаж «теплых полов», монтаж дополнительных радиаторов, полотенецсушителей и т.п.),
- монтаж навесных потолков, утепление стен (стены) изнутри (полностью или частично);
- замена остекления (стеклопакета) хотя бы в одном помещении (из-за возможного нарушения температурно-влажностного режима),
- перепланировка квартиры (в т.ч. узаконенная),
- прочие вмешательства, могущие повлечь нарушение нормального функционирования Объекта долевого строительства,
- при самовольной установке системы кондиционирования на наружных стенах.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему договору несет Участник долевого строительства.

8.4. 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. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

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

9.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

10.3. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.3 согласен, претензий не имеет.

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

10.5. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству.

10.6. Настоящий договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

10.7. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, _____ даю свое письменное согласие **ООО «СЗ «Главалтайстрой»** (656037, г. Барнаул, пр. Калинина, 112/29, помещение 303), далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

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 к 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, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Страховая компания, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Товарищество собственников жилья, Управляющая компания),

обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я могу отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку моих персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

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

(Ф.И.О. полностью, подпись)

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

/Е.И.Андреева/

Участник долевого строительства:

_____/_____