ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № СЗ-15/к -_____

город Барнаул, , две тысячи девятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «МОТОР», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,в лице уполномоченного, агента - **Общества с ограниченной ответственностью «ВОТЭТОДОМ»** в лице **Киреевой Елены Владимировны**, действующего на основании агентского договора №0610-М, заключенного 06.10.2017 года и доверенности, зарегистрированной в реестре за № 1-1867 от 26.10.2017 года, удостоверенной Русановой Любови Сергеевны, нотариуса Барнаульского округа, с одной стороны, и

Гр. , именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Объект недвижимости - «Многоквартирные дома с объектами общественного назначения и автостоянкой» расположенные по адресу: Алтайский край, город Барнаул, улица Северо-Западная, 15. После ввода дома в эксплуатацию номер дома может быть изменен.

1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

1.3. Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости в соответствии с разрешением на строительство.

1.4.Проектная общая площадь квартиры - сумма площадей всех жилых комнат с учетом межкомнатных проемов и подсобных помещений без учета площади балкона/лоджии.

Проектная общая приведенная площадь квартиры - сумма площадей всех жилых комнат с учетом межкомнатных проемов и подсобных помещений с учетомплощади балкона/лоджии с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.5. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику.

2.Правовые основания заключения договора

2.1. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании:

Разрешения на строительство №22-RU22302000-04-2018, выданного 15.01.2018 года Комитетом по строительству, архитектуре и развитию г.Барнаула;

Положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации, выполненной ООО «Регионэкспертиза».

Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:63:040106:1, расположенный по адресу: Алтайский край, город Барнаул, улица Северо-Западная, 15, о чем 21.12.2017 года произведена запись в ЕГРН №22:63:040106:1-22/001/2017-9;

2.2. Проектная декларация размещена Застройщиком на сайте единой информационной системы жилищного строительства: https://наш.дом.рф/.

3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение, расположенное в:

Корпус № 2 (17-этажное, 2-х секционное, кирпичное здание):

Строительный номер - ____,

Этаж - ____,

Количество комнат - _____.

Проектная общая площадь квартиры (сумма площадей всех жилых комнат с учетом межкомнатных

проемов и подсобных помещений без учета площади балкона/лоджии) - ____кв.м.

Проектная общая приведенная площадь квартиры (сумма площадей всех жилых комнат с учетом межкомнатных проемов и подсобных помещений с учетом площади балкона/лоджии с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти) - _____кв.м., (далее - «квартира» или «помещение»). В связи с перепланировкой или объединением квартир в доме, номер квартиры может быть изменен.

План объекта долевого строительства в графической форме отображен в приложении №1 к настоящему договору.

3.3. Фактическая общая приведенная площадь квартиры, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными специализированной организацией, соответствующей требованиям Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 г.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, в связи с чем, пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, и, не являются нарушением требований о качестве помещения и существенным изменением размеров.

3.4. Застройщик гарантирует, что право требования на квартиру свободно от прав третьих лиц, не заложено, не продано и не состоит под арестом. Застройщик гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении Объекта долевого строительства.

3.5. Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

3.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что право собственности на земельный участок по адресу Алтайский край, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, 15, при необходимости может быть передано в залог любой кредитной организации по обязательствам Застройщика, привлеченным для строительства Объекта. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и передачи квартиры Участнику долевого строительства все имеющиеся к тому времени обременения будут сняты.

3.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Обязательства по государственной регистрации Договора в своей части, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет за свой счет.

3.8. Участник долевого строительства после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить в собственность Объект долевого строительства.Одновременно с возникновением права собственности на квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена Договора, на момент подписания, составляет___рублей,исходя из проектной общей приведенной площадипомещения___кв.м. и стоимости одного квадратного метра площади в размере ___ рублей.

4.2. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон. Изменение цены договора оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации.

4.3. Стоимость объекта долевого строительства предусматривает проведение в помещении общестроительных, отделочных,специальных и иных видов работ в следующем объеме:

- Монтаж оконных и балконных блоков, витражей с остеклением (без отделки откосов и установки подоконной доски);
- Система отопления: разводка труб с установкой радиаторов отопления;
- Установка приборов учета тепловой энергии;
- Система электроснабжения: установка распределительного щита без монтажа электропроводки по квартире;
- Установка прибора учета электроэнергии в этажном щите учета и распределения;
- Система водоснабжения и канализации: ввод холодной и горячей воды, канализации с установкой отсекающей запорной арматуры, заглушек;
- Установка приборов учета расхода воды;
- Слаботочные системы: ввод кабелей сетей телефонной связи, телевидения и домофонной связи в

этажном щите учета и распределения;

- Система пожарной сигнализации: установка дымовых пожарных извещателей;
- Стены и межквартирные перегородки (за исключением дверных и оконных откосов): улучшенная штукатурка;
- Межкомнатные перегородки в соответствии с проектом:устройство перегородок из гипсокартонных листов с одинарным металлическим каркасом и однослойной обшивкой с обеих сторон, без шпатлевки;
- Система вентиляции: установка клапана инфильтрации КИВ;
- Потолки: без отделки;
- Полы: выравнивающая стяжка;
- Монтаж временной входной двери.

4.4. Все последующие работы по доведению помещения до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после подписания Акта приема-передачи.

4.5. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в т.ч. уплату процентов за пользование привлеченными заемными/кредитнымисредствами для финансирования строительства и другие расходы, предусмотренные законом, а также денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 9% от общей цены Договора, которые расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.6. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.7. Застройщик определяет финансовый результат от строительства Объекта в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны все документы о передаче Объекта долевого строительства;
- завершено расходование средств, полученных от Участников долевого строительства на установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и настоящим договором цели.

Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

4.8. Стороны согласовали следующий порядок оплаты:

4.8.1. В течение 5-ти календарных дней со дня регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику сумму в размере _____ рублей.

4.8.2. Оставшуюся сумму Участник долевого строительства оплачивает Застройщику до 31.12.2020г.
В случае нарушения Участником долевого строительства, данного условия договора, участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, установленном ст.5 №214-ФЗ.

4.8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора или предложить Участнику долевого строительства пересмотреть стоимость договора и порядок оплаты. Изменение цены договора производится в порядке, предусмотренном п. 4.2. настоящего Договора.

4.9. При заключении настоящего Договора, Стороны принимают во внимание, допускаемую строительными нормами и правилами, возможность некоторого расхождения в размерах проектнойобщей приведенной площади помещения, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору и фактической общей приведенной площадью, которая будет установлена по результатам обмеров специализированной организацией. В связи с чем, Стороны договорились о том, что в случае увеличения или уменьшения итоговойплощади помещения по сравнению с проектной площадью, финансовых претензий друг к другу иметь не будут.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и фактической площадью Объекта существенным изменением Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади превышает 5% от указанной в Договоре общей приведенной площади Объекта.

4.10. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента зачисления денежных средств в размере полной стоимости договора на расчётный счёт Застройщика.По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.11. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости договора будет подтверждаться приходными ордерами, выдаваемыми Участнику долевого строительства при внесении денежных

средств в кассу Застройщика, либо другими платежными документами при их зачислении на счёт Застройщика, либо любыми иными, не запрещенными Законодательством РФ документами.

4.12. Передача Объекта долевого строительства может быть согласована сторонами до полной оплаты цены договора Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства согласен, что в случае, если Объект долевого строительства будет передан по Акту приема-передачи до оплаты Участником цены договора в полном объеме, то в отношении Объекта долевого строительства у Застройщика возникает право залога (ипотека как обременение имущества).

Ипотека подлежит государственной регистрации на основании ст. 77 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) и возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

Указанный залог является способом обеспечения исполнения обязательства Участника долевого строительства по:

- оплате цены Договора (стоимости Объекта в полном объеме);
- уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве нейстойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства участника долевого строительства по полной оплате Объекта долевого строительства, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную стоимости Объекта долевого строительства, установленную согласно положениям раздела 4 Договора.

Застройщик (залогодержатель) вправе обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

Обращение взыскания на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по настоящему договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором и законом.

Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник долевого строительства (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

Участник долевого строительства принявший Объект по акту приема-передачи, одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства обязан зарегистрировать залог Объекта долевого строительства в пользу Застройщика.

В случае, если при подаче Участником долевого строительства документов на государственную регистрацию права собственности последним не будет зарегистрирован залог в пользу Застройщика, Застройщик вправе начислить, а Участник долевого строительства , в указанном случае, обязан оплатить штраф в размере 10 (десяти) процентов от общей цены Договора.

Залог прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - произведении Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении ипотеки (залога) в пользу Застройщика, регистрирующий орган производит погашение записи об ипотеке.

5. Передача помещения Участнику долевого строительства

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основаниидвустороннего Акта приема-передачи в срок до 16сентября 2022года.

5.2.1. В акте приема - передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

5.2.2. К акту приема - передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема - передачи.

5.3. В случае, если передача Участнику долевого строительства квартиры не может быть завершена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного

срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию по реквизитам, указанным в настоящем Договоре и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение договора оформляется дополнительным соглашением.

5.4. Застройщик вправе досрочно передать помещение Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления по почте заказным письмомс описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, но не ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в договоре срока передачи Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения или в срок, указанный в сообщении (в зависимости от того, какое событие наступит ранее), принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи и возложить на себя бремя расходов по её содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков квартиры, коммунальные платежи и др.расходы).

Наличие устранимых недостатков (при соответствии Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), а также недостатков временной входной двери не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В этом случае, одновременно с подписанием акта приема-передачи, составляется акт осмотра с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются Застройщиком в срок согласованный с Участником долевого строительства, но в любом случае не позднее 60 календарных дней с момента получения таких замечаний. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в квартиру для устранения замечаний.

Отказ Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в этом случае является уклонением от принятия Объекта долевого строительства. Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи, и считать Объект долевого участия принятым с даты подписания Участником долевого строительства акта осмотра. При этом Объект долевого строительства будет считаться принятым с замечаниями, а риск случайной гибели, порчи или повреждения квартиры считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного акта.

Требования, касающиеся качества строительства Участник долевого строительства вправе предъявлять после оплаты окончательной стоимости договора в полном размере.

5.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема - передачи Квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

6.1.4. Застройщик вправе внести незначительные архитектурные, конструктивные изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства, Объекта недвижимости, заменить

строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства дом и квартира (помещение) будут отвечать требованиям проектной документации, прошедшей экспертизу в установленном порядке. При этом Застройщик гарантирует, что характер таких изменений, дополнений и отклонений не будет для Участника долевого строительства являться существенным, и не будет ухудшать потребительских свойств Объекта долевого строительства, Объекта недвижимости.

6.1.5. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте единой информационной системы жилищного строительства: https://наш.дом.рф/.

Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте единой информационной системы жилищного строительства: https://наш.дом.рф/.

С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

6.1.6. В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» произвести обязательные отчисления (взнос) в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 5 (Пяти) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма, либо личным уведомлением Застройщика, с получением отметки о таком уведомлении.

6.2.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

При наличии оснований для изменения цены договора, подписать дополнительное соглашение и обратиться за государственной регистрацией соответствующих изменений.

Нарушение сроков, сумм и порядка оплаты цены, в т.ч.: неоплата 100% цены договора, и/или пеней/штрафов, предусмотренных Законом №214-ФЗ или условиями настоящего договора, признается нарушением существенных условий Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке расторгнуть заключенный Договор.

6.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры к передаче или в срок, указанный в таком уведомлении (в зависимости от того какое событие наступит ранее). В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, а именно несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства составляется акт,с указанием несоответствия объекта долевого строительства требованиям, установленным п.1 ст.7 №214-ФЗи срок устранения их Застройщиком.

При этом обязанность доказывания фактов отступления/несоответствие качества Объекта условиям настоящего Договора и техническим требованиям возлагается на Участника долевого строительства.

В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или их представители на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.

6.2.3.1. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении установленного законом срока в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи. При этом Объект долевого строительства будет считаться принятым без замечаний, а риск случайной гибели, порчи или повреждения квартиры считаются перешедшими к Участникам долевого строительства с момента подписания указанного акта Застройщиком.

6.2.4. Оформить право собственности на квартиру согласно действующему законодательству. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6.2.5. Участник долевого строительства извещен, что после ввода Объекта в эксплуатацию на базе

указанного дома возможно создание Товарищества собственников недвижимости (ТСН), либо передача МКД на обслуживание Управляющей организации, в зависимости от требований действующего законодательства на момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

После регистрации права собственности на помещение, Участник долевого строительства обязан урегулировать свои отношения по обслуживанию Объекта долевого строительства путем заключения соответствующего договора.

6.2.6. С момента подписания акта приема-передачи, Участник долевого строительства, оплачивает услуги по содержанию квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, а также оплачивает все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, канализации, и т.п. услуги.

Участник долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта и до момента заключения договора управления с организацией осуществляющей управление Объектом недвижимости (Управляющая организация).

Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. управляющей организации или товарищества собственников недвижимости.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в цену Договора и определяется расчетным путем исходя из показаний приборов учета (в т.ч. общедомовых) потребленных коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Объекте недвижимости.

6.2.7. До регистрации права собственности, Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку/переустройство Объекта долевого строительства. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несёт все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.В последующем производство в квартире переустройства (перепланировки) собственником возможно только в порядке, установленном законодательством РФ.

6.2.8. Участник долевого строительства не вправе самостоятельно или силами третьих лиц проводить работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома. Затраты по приведению Объекта в прежний вид (стоимость восстановительных работ, стоимость работ по укреплению, стоимость предварительного обследования и экспертизы восстановительного ремонта), а также убытки, возникшие у третьих лиц и Застройщика по вине Участника долевого строительства возмещаются последним в полном объеме.

7. Ответственность сторон

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта, обеспечивается залогом в пользу участников долевого строительствапредоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2.1. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства, вследствие:

в случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств и/или неуплаты пеней/штрафов по договору;

уклонения от подписания акта приема-передачи.

7.3. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, 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.

7.5. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления

стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.6. В случае нарушения Участниками долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.1. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий договора, предусмотренных п. 5.3, 5.4, 5.5 и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.6.2.4., 8.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

8. Уступка права требования

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты полной цены договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка 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 соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не может быть совершена позже подписания Передаточного акта.

8.4. Уплата цены уступки прав требований по настоящему договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 статьи 11 ФЗ № 214-ФЗ требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.5. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (Двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9. Гарантии качества

9.1. Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в настоящем Договоре, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.

9.3. Гарантийный срок, установленный для квартиры, не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.4. Гарантийный срок на установленные в квартире окна, двери, приборы учета всех видов,устанавливается заводом-изготовителем, и, исчисляется в соответствии с паспортами, которые предаются Участнику долевого строительства одновременно с подписанием акта приема-передачиквартиры.

Установленные входные двери являются временными и выполняют функцию защиты от свободного доступа в квартиру до её передачи Участнику долевого строительства. После подписания акта приема-

передачи Участник долевого строительства по собственному усмотрению оставляет установленную входную дверь или собственными силами, за свой счет меняет её. В случае, если Участник долевого строительства решит оставить установленную дверь, то претензии по качеству предъявляются непосредственно производителю на основании паспорта изделия.

9.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. (Далее именуемой «Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства»).

9.6. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, или соразмерного уменьшения цены договора, или расходов на устранение недостатков.

9.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

9.8.Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10. Срок действия, расторжение и изменение договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.2.1. В том числе по требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения Проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе в случае превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, которое не может быть более пяти процентов от общей площади, предусмотренной настоящим договором.

10.2.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.3. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора возможно на основании письменного соглашения сторон или по решению суда. Любые изменения подлежат государственной регистрации в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае соглашения о досрочном расторжении Договора по инициативе Участника долевого

строительства (при надлежащем исполнении Застройщиком обязательств), Застройщик, в срок, указанный в соглашении о таком расторжении, возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им денежные средства за вычетом 10% цены Договора.

10.4. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и продублировано на адрес электронной почты: expert-n@mail.ru.

10.5. Просрочка Участником долевого строительства срока внесения платежей, установленного настоящим Договором, в течение более чем два месяца, либо систематического нарушения внесения платежей, установленных Договором, а именно 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 Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального Закона от 31.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

10.6. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон или в судебном порядке, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

10.7. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора осуществляется Застройщиком путем безналичного перевода денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в соответствующем заявлении, поданном Участником долевого строительства. В случае если в десятидневный срок после расторжения в одностороннем или судебном порядке, Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им по Договору, Застройщик не позднее одного дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

11. Заключительные положения

11.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи квартиры.

11.3. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика (публикуются на сайте единой информационной системы жилищного строительства: https://наш.дом.рф/), по настоящему Договору, направляются заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее - Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее - Сторона-отправитель);
- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения; в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу. Или в связи с возвратом почтового уведомления с отметкой об истечении срока его хранения. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.4. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются

исполненными надлежащим образом.

11.5. Стороны настоящего договора допускают переписку по настоящему договору по известным адресам электронной почты, если полученные таким образом заявления, уведомления и проч. корреспонденция позволяет достоверно установить от кого они получены и кому адресованы.

11.6. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Срок рассмотрения претензии, составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня её предъявления. В случае недостижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.7. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.

11.8. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

11.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку всех его персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, в связи с исполнением настоящего договора, а также их передачу уполномоченным органам для выполнения контрольных мероприятий за исполнением настоящего договора в соответствии с ФЗ №214-ФЗ.

11.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника долевого строительства, один - для Застройщика.

11.11. Настоящий Договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом.

11.12. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:
Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»:
ООО «МОТОР»
656056, Алтайский край, г. Барнаул,
проспект Комсомольский, 80е
ИНН 2225182297 КПП 222501001
ОГРН 1172225020857
Р/с 40702810123100003402
в филиале «Новосибирский АО
«АЛЬФА-БАНК»(ИНН7728168971/КПП
540743001 ОГРН 1027700067328,
БИК 045004774,
к/с 30101810600000000774 в СИБИРСКОЕ
ГУ БАНКА РОССИИ).

в лице агента ООО «ВОТЭТОДОМ»
656055.г.Барнаул, ул.Гущина 150/2
ИНН 2223603888 КПП 222301001

_____ Е.В. Киреева

«Участник долевого строительства»: