ДОГОВОР №168к/
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Барнаул г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГрадоС», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Грязева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый(-ая) в дальнейшем **Дольщик**, в собственном лице, действующий(-ая) на основании ГК РФ, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется построить **Многоквартирные жилые дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами по ул. Юрина, 168К в г. Барнауле** (в дальнейшем «объект») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику по акту приема-передачи жилое помещение со следующими основными характеристиками (Планировка квартиры и ее расположение на этаже приведены в Приложении к настоящему договору):

Секция - №;
Этаж - ;
Номер квартиры - ;
Общая проектная площадь квартиры – кв. м.;
Количество и площади комнат:
- общая комната – кв. м.;
Помещения вспомогательного использования:
- санузел – кв. м.;
- кухня – кв. м.;
- прихожая -кв. м.;
- гардеробная – кв. м.;
Лоджия (с коэффициентом 0,5) – кв. м.;

по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина168к, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и принять квартиру по акту приема-передачи.

Общая площадь жилого дома – 22 017,22 кв. м.;
Материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий:
Сборные железобетонные
Класс энергетической эффективности – С+
Сейсмостойкость жилого дома – 6 баллов
Этажность жилого дома – **18 (с учетом подвала)**

1.2. Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта – не позднее «12» октября 2022 года.

Срок передачи квартиры Дольщику – не позднее «01» июня 2023 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры Дольщику.

2.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

2.2. **Дольщик** обязуется:
- произвести полный расчет с Застройщиком денежными средствами в размере и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора,
- принять квартиру в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности объекта и дате передачи квартиры,
- самостоятельно и за свой счет оформить документы о праве собственности на квартиру

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

2.4. После заключения застройщиком договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, Дольщик с момента принятия квартиры по акту приема-передачи обязуется производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги такой управляющей организации.
2.5. До подписания акта приёма-передачи Дольщик не вправе производить самовольное проникновение, заселение в квартиру, производить ремонтные или иные работы. Установка кондиционеров на фасаде объекта производится в местах, определенных проектом.
2.6. Стороны обязаны в срок до _____ передать для государственной регистрации настоящий договор и иные необходимые документы в Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Алтайскому краю.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

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

3.4. Денежные средства, полученные от Дольщика, могут быть использованы по целевому назначению в соответствии со статьей 18 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
3.5. Экономия средств (недостаток средств), полученная после окончания строительства объекта, остаётся в распоряжении Застройщика и является его доходом (убытком).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

4.1. Стороны несут взаимную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору в случаях и размерах, установленных действующим законодательством.
4.2. Застройщик освобождается от ответственности за сохранность квартиры после передачи её по акту приёма-передачи.
4.3. За просрочку оплаты по договору более чем 2 (два) месяца, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и вернуть Дольщику уплаченные денежные средства в порядке, установленном ст. 9 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
4.4. Стороны не несут ответственности за невыполнение своих обязательств по договору в том случае, если это вызвано форс-мажорными обстоятельствами: стихийными бедствиями, военными действиями, принятием нормативных актов, делающих невозможным или крайне затруднительным выполнение условий договора, и другими обстоятельствами, не зависящими от сторон.
4.5. Споры и разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров, при недостижении согласия споры решаются в суде в соответствии с действующим законодательством.
4.6. В случае нарушения Дольщиком установленного срока внесения платежа, предусмотренного п.п. 3.2., 3.3. настоящего договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
4.7. В качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщиком с момента государственной регистрации

настоящего договора, права на земельный участок по адресу: г. Барнаул, ул. Юрина, 168к, а также строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Дольщика.
4.8. Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Гарантийный срок, в течение которого Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года со дня подписания первого акта приёма-передачи.
При этом Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения Дольщиком или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.
5.2. Площадь квартиры, указанная в п.1.1 договора, является ориентировочной (проектной) и может быть уточнена на основании результатов инвентаризационных работ, представляемых уполномоченным органом технической инвентаризации.

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

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

В случае уменьшения общей площади квартиры, указанной в п.1.1 договора, (более 3(трёх)%), Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры (сверх 3(трёх)%), согласно данным технического паспорта на квартиру, в течение 10 дней с момента уведомления Дольщиком Застройщика.
5.3. Односторонний отказ от исполнения договора либо расторжение договора по инициативе одной из сторон производятся по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
5.4. Уступка прав требования с одновременным переводом долга по настоящему договору третьим лицам осуществляется только при условии получения письменного согласия Застройщика, которое оформляется путем совершения Застройщиком надписи «Согласовано» на договоре уступки прав и перевода долга либо отдельным документом. Все издержки, связанные с уступкой прав требований и переводом долга по договору, Дольщик несет самостоятельно.
5.5. Стороны обязаны немедленно сообщать об изменении адресов и реквизитов. При отсутствии уведомления об изменении реквизитов все документы направляются заказной корреспонденцией по адресу, указанному в договоре, и считаются полученными другой стороной.
5.6. Настоящим Дольщик даёт согласие на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 года "О персональных данных". Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Дольщика при их обработке в соответствии с требованиями федерального закона. Застройщик вправе раскрывать и распространять персональные данные Дольщика в ходе исполнения настоящего договора и требований федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
5.7. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами обязательств.
5.8. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, из которых два передается Дольщику, один – Застройщику и один — Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Алтайскому краю. Каждый из экземпляров договора имеет равную юридическую силу

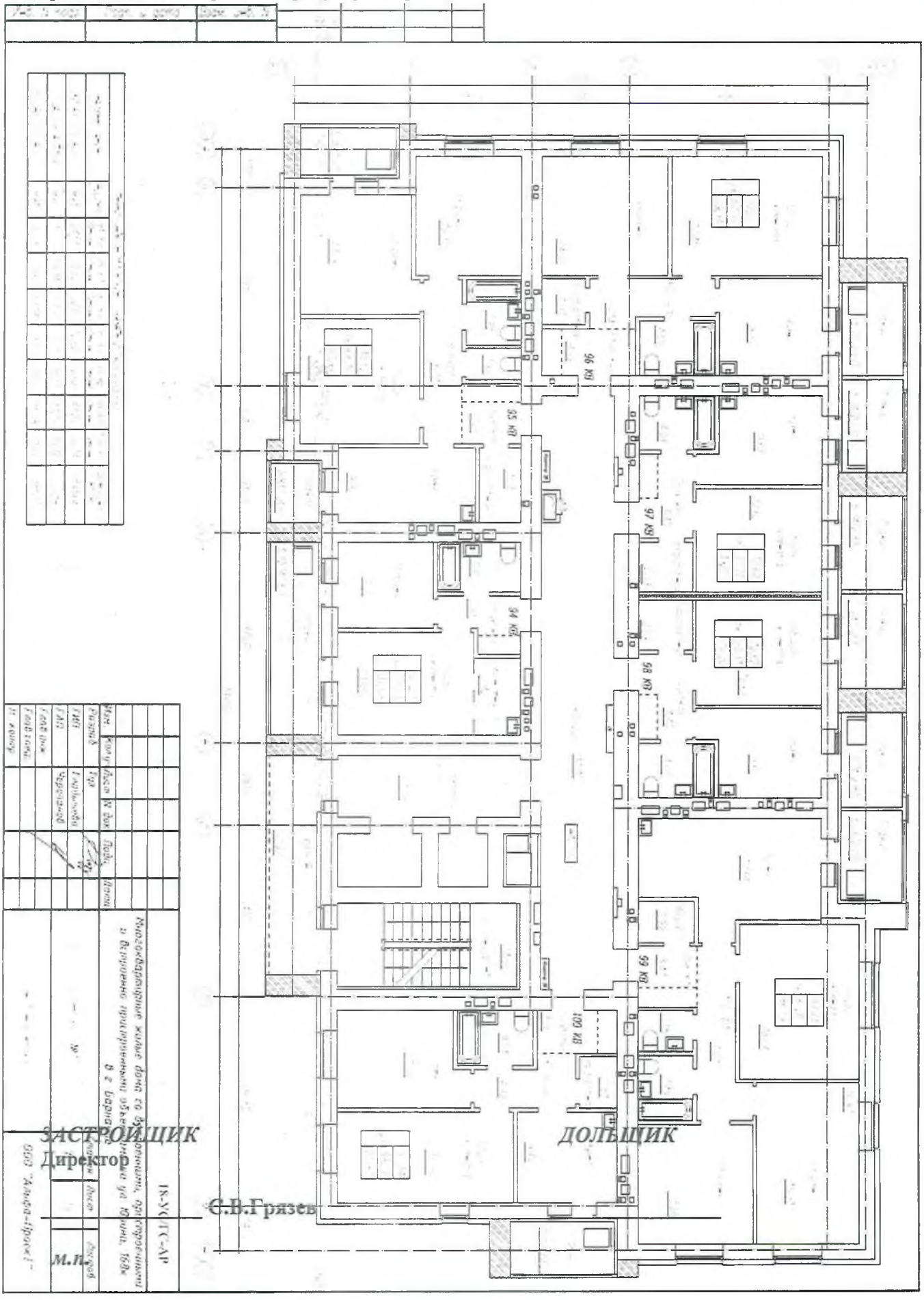
6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «ГрадоС»
Юридический адрес: 656056, г. Барнаул,
ул. Анатолия, 35а офис 107
ИНН **2225121520** КПП 222501001
ОГРН **1112225006299**
ФИЛИАЛ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
р/с 40702810203500000577
к/с 30101810250040000867
БИК 045004867
Отдел продаж: тел: 717-000
Директор
_____ Грязев С.В.

Дольщик:
_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № 168к/ от г. Участия в долевом строительстве комнатной квартиры №, общей проектной площадью кв. м., а также площадь лоджий кв. м. (с коэффициентом 0,5) на этаже блок-секции № жилого дома по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина, 168к



ЗАСТРОЙЩИК
Директор

С.В.Грязев

ДОЛЬЩИК

м.п.