*Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком жилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.*

ПРОЕКТ (жилое)

**Д О Г О В О Р №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. Барнаул «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЛЕГИАН»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Аржанниковой Алены Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**года рождения, паспорт: выдан: , код подразделения: , адрес регистрации места жительства: , именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется собственными силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участкес кадастровым номером22:63:020636:313, расположенном по адресу: Алтайский край, город Барнаул, проспект Сибирский 36В, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании государственной регистрации права № 22:63:020636:313-22/140/2022-7, объект капитального строительства: **"Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: г. Барнаул, проспект Сибирский, 36в. 1 этап строительства - блок-секция 1, 2; 2 этап строительства - блок-секция 3; 3 этап строительства - автостоянка, благоустройство",** (далее по тексту "Объект/Жилой дом/Объект капитального строительства")и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать в собственность Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора Объект долевого строительства(далее по тексту - "Объект долевого строительства, ОДС"), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять по акту приема-передачи ОДС. Указанный адрес Объекта является строительным адресом.

1 этап строительства - блок-секция 1, 2.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** |
| Вид | многоквартирный дом  |
| Назначение | жилое |
| Количество этажей | 17 |
| Общая площадь  | 16848,5 |
| Материал наружных стен | монолитный железобетонный каркас с заполнением из силикатного кирпича |
| Материал поэтажных перекрытий | монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | В |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов |

2 этап строительства - блок-секция 3.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** |
| Вид | многоквартирный дом  |
| Назначение | жилое |
| Количество этажей | 17 |
| Общая площадь  | 8641,58 |
| Материал наружных стен | монолитный железобетонный каркас с заполнением из силикатного кирпича |
| Материал поэтажных перекрытий | монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | В |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов |

3 этап строительства - автостоянка, благоустройство.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** |
| Вид | многоквартирный дом  |
| Назначение | нежилое |
| Количество этажей | 2 |
| Общая площадь  | 5574,42 |
| Материал наружных стен | монолитные железобетонные |
| Материал поэтажных перекрытий | монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | - |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов |

1.2. Настоящий договор заключен в отношении объекта долевого строительства- **Квартиры** (далее по тексту ОДС), имеющего следующие проектные параметры и характеристики:

**Назначение**: жилое

**Блок-секция:**

**Условный номер:**

**Этаж:**

**Общая приведенная проектная площадь (**без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас)**, (кв.м.):**

**Общая приведенная проектная площадь (кв.м.):**

**Количество комнат - ;**

**Площадь комнат – кв.м;**

**Площадь помещений вспомогательного использования- кв.м;**

**Площадь лоджии/балконов(с понижающим коэффициентом 0,5/ 0,3)- кв.м.**

 Расположение и планировка ОДС приведены в Плане (приложении №1 к настоящему договору), отображающим местоположение ОДС на этаже Жилого дома; расположение комнат по отношению друг к другу, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд; количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд в жилом помещении.

 В связи с возможной перепланировкой и объединением помещений в Объекте, номер ОДС может быть изменен.

1.3.Общая приведенная проектная площадь ОДС - общая площадь, определенная согласно проектной документации, по внутреннему периметру стен помещения и состоит из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, и площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами. Общая приведенная проектная площадь определяется с учетом требований «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 № 44769) (Далее – Приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр).

1.4. Общая приведенная площадь ОДС - рассчитанная по данным технической инвентаризации объекта долевого строительства, проведенной уполномоченной организацией, сумма общей площади ОДС, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, и площади лоджий, веранд, балконов и террас с понижающими коэффициентами, определенными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр, и указанная в техническом паспорте.

1.5.При заключении настоящего Договора, Стороны принимают во внимание, допустимое расхождение в размерах общей приведенной проектной площади ОДС по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и общей приведенной площадью ОДС, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации объекта долевого строительства. В связи с чем, Стороны договорились о том, что в случае увеличения или уменьшения общей проектной площади ОДС в размере не более пяти процентов, претензий друг к другу иметь не будут.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат и других помещений ОДС может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений ОДС, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми и не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства.

1.6. Застройщик осуществляет привлечение денежных средств Участников долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство № 22-RU22302000-25-2022 от 14.03.2022г., выданное комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;

- Проектной декларации, размещенной на сайте (<http://наш.дом.рф>).

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен с вышеуказанными документами.

1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с даты передачи ОДС Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

1.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с окончательной ценой Договора, и подписания сторонами акта приема-передачи ОДС.

1.9. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства ОДС, качество которого должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в т.ч. требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружении», утвержденных Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985".

1.10.Качество Объекта долевого строительства в части, не регламентированной обязательными требованиями, указанными в п.1.9.настоящего договора, будет соответствовать стандартам качества СТО № 0804 «Стандарту организации «Работы внутренние отделочные и монтажные. Общие требования и организация», утвержденного Застройщиком, (далее – «Стандарт организации»), размещенным на сайте:operadom.ru

 Перед подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием Стандартов организации, указанными в настоящем пункте Договора, и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом указанных требований к качеству Объекта и ОДС.

1.11. Соблюдение требований«СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87"(утв. Приказом Минстроя России от 27.02.2017 № 128/пр)(ред. от 17.12.2021),«СП 51.13330.2011. Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003"(утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 825) (ред. от 05.05.2017)» в части отделки ОДС, может быть достигнуто путем выполнения в данном ОДС чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему ОДС.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик не будет нести ответственность за качество отделочных работ, указанных в п. 5.2.2. Договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2017, СП 51.13330.2011), если будет установлено, что Участник долевого строительства в связи с самостоятельным выполнением чистовой отделки, допустил недостатки (дефекты), которые привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

**2. Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты.**

2.1. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и включает расходы Застройщика, связанные с организацией строительства и привлечением средств инвесторов (участников долевого строительства), в т.ч. проценты за пользование привлеченными заемными и кредитными средствами для финансирования затрат на строительство и другие расходы (в т.ч. до заключения настоящего Договора).

 Превышение суммы денежных средств, образовавшееся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как доход Застройщика и остается в его распоряжении.

2.2.Цена Договора на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.3. Цена Договора может быть изменена после заключения Договора по соглашению сторон.

Основаниями для изменения цены Договора являются:

* изменение общей приведенной площади ОДС по результатам технической инвентаризации и технического учета более чем на 5%. В случае расхождения размеров общей приведенной проектной площади ОДСпо проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору и общей приведенной площадью ОДС*,* которая будет установлена по результатам технической инвентаризации и технического учета, цена Договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей приведеннойпроектной площади ОДС, в связи с чем, стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие окончательной общей приведенной площадью ОДС (произвести полный (окончательный) расчет по Договору) с учетом положений п. 2.6. настоящего Договора;
* любые обстоятельства, которые влекут изменение стоимости 1 кв. м. неоплаченной общей приведенной проектной площади ОДС*,* и увеличение затрат на строительство в соответствии с проектом общего имущества в Объекте, учитывая инфляцию, изменение налогообложения в сторону увеличения, удорожание строительных материалов, внесение изменений в проектную документацию, увеличение тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения (как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения), повышение платы за земельный участок, иные обстоятельства, влияющие на себестоимость строительства.

Указанные в настоящем пункте основания для изменения цены Договора считаются существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора.

2.4.Стороны достигли соглашения, что стоимость квадратного метра общей приведенной проектной площади ОДС может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения между сторонами.

2.5.Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу-счета, открываемого в ПАО «Сбербанк России» (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ (далее - Федеральный закон №214-ФЗ), и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

2.5.1.**Эскроу-агент**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; номер телефон: + 7 (495) 957-57-31, + 7 (495) 747-37-31,е**-mail:** sberbank@sberbank.ru

**Депонент**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Бенефициар**: ООО СЗ "ЛЕГИАН".

 2.5.2.**Депонируемая сумма**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ коп.

2.5.3.**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в соответствии с п.2.5.7. настоящего договора.

2.5.4.**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

 2.5.5.**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта (этапа строительства).

2.5.6. **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.

2.5.7. Стороны согласовали следующий порядок оплаты:

|  |  |
| --- | --- |
| **Дата взноса платежа****(не позднее указанного срока)** **д/м/г** | **Сумма платежа,** **Рублей** |
|  | . |
|  |  |

2.5.8. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости ОДСбудет подтверждаться платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении, выдаваемыми Участнику долевого строительства банком при перечислении денежных средств, либо любыми другими, не запрещенными Законодательством РФ документами.

2.6. Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется исходя из общей приведенной площади ОДС, передаваемой Участнику долевого строительства, после выполнения инвентаризационных работ, согласно пункту 1.5. настоящего Договора, исходя из общей приведенной площади ОДС, согласно учетно-техническим документам, изготовленным специализированной организацией, и стоимости общей приведенной проектной площади ОДС, определенной на день фактического внесения последнего платежа.

Изменение площади передаваемой ОДС по сравнению с площадью, указанной в п.1.2. Договора, оформляется Сторонами путем подписания Акта сверки взаиморасчетов, который является основанием для доплаты/возврата денежных средств.

2.7. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении ОДС, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

**3. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**

3.1. Планируемый срок окончания строительства (этапа строительства) и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (этапа строительства): не позднее "14" сентября 2026 года.

 Настоящим стороны пришли к соглашению, что срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (этапа строительства) продлевается соразмерно сроку, на который будет продлен срок действия разрешения на строительство, в случае его продления Застройщиком в установленном порядке.

     Передача ОДС Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию этапа строительства или Объекта в целом, но в любом случае не позднее  "14" марта 2027 г., при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

     В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче ОДС Участнику долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию). Участник долевого строительства в данном случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче ОДС.

 В случае если строительство Объекта (этапа строительства) не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

 Сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в соответствии с настоящим договором, о готовности ОДС к передаче, предложение о внесении изменений в Договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком ОДС и его принятия Участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, могут быть направлены Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в настоящем договоре.

 Срок передачи ОДС Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства, по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и без внесения изменений в проектную декларацию.

3.2.Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства, осуществляются по акту приема-передачи ОДС, передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, подписываемому Участником долевого строительства и Застройщиком в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ, с учетом особенностей, установленных [Постановление](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=412665&date=04.04.2022)м Правительства РФ от 23.03.2022 № 442.

 В случае, если ОДС не передан Участнику долевого строительства в срок, указанный в пункте 3.1. настоящего Договора, по причине невыполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства ОДС в пятидневный срок с даты полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.Отказ Застройщика от передачи ОДС Участнику долевого строительства, в связи с невыполнением обязательств по оплате цены договора со стороны последнего, не расценивается как просрочка исполнения обязательства по передаче Застройщиком ОДС.

3.3.При уклонении Участника долевого строительства от принятия ОДС, в установленный настоящим Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия ОДС (за исключением случая, указанного в [ч. 5 ст. 8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=411563&date=04.04.2022&dst=100059&field=134)Федерального закона № 214-ФЗ), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи ОДС Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче ОДС (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в [ч. 3 ст. 8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=411563&date=04.04.2022&dst=100247&field=134) Федерального закона № 214-ФЗ).

При этом риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия ОДС и подписания передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому ОДС, связанные с существенными недостатками, которые делают ОДС непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

Под существенным нарушением требований о качестве ОДС, стороны понимают следующее:

- непригодность ОДС в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (этапа строительства), подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома (этапа строительства), так и ОДС, и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства ОДС и подписания акта приема-передачи ОДС, в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока ОДС, указанного в разделе 8 настоящего Договора, после передачи ОДС Участнику долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.Участник долевого строительства несет расходы на содержание ОДС со дня подписания им акта приема-передачи ОДС либо одностороннего акта, составленного Застройщиком.

 В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия ОДС в сроки, указанные в настоящем договоре, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за ОДС суммы коммунальных (эксплуатационных) платежей (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5(пятого) дня получения уведомления о готовности к передаче Объекта долевого строительства или с 5 (пятого дня) поступления конверта на почтовое отделение Участника долевого строительства до даты фактического принятия Участником долевого строительства ОДС по акту приема-передачи.

3.5. Право собственности на ОДС возникает у Участника долевого строительства после исполнения сторонами всех договорных обязательств, в том числе после уплаты Участником долевого строительства цены Договора, с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Право собственности на ОДС оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

**4. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

4.1. Права Участника долевого строительства:

4.1.1. Требовать исполнения Застройщиком обязательств, взятых по настоящему Договору.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. В сроки и порядке, предусмотренные разделом 2. Договора, осуществлять платежи, а также строго придерживаться установленного графика оплаты (при его наличии);

4.2.2. Не производить несогласованных с Застройщиком отделочных работ и работ по перепланировке ОДС до регистрации права собственности на ОДС;

4.2.3. В срок передачи ОДС, установленный в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора, либо в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности ОДС к передаче, приступить к фактической приемкеОДС и подписать [акт](https://login.consultant.ru/link/?rnd=D1AB7CA2EB97C7685D8EFC9CB4C8D36F&req=doc&base=PAP&n=68653&REFFIELD=134&REFDST=100045&REFDOC=7355&REFBASE=PAP&stat=refcode%3D10881%3Bindex%3D77&date=08.10.2019) приема-передачи.

4.2.4. ОДС передается в состоянии, требующем проведения Участником долевого строительства дополнительных работ по доведению ОДС до полной готовности: установки межкомнатных перегородок; установки межкомнатных дверей (с установкой внутренних дверных блоков); поквартирной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения; установки сантехнических приборов (унитаз, ванна, раковина, смесители, полотенцесушитель и прочее) и иного оборудования и т.д.. Участник долевого строительства также производит отделочные, в т.ч. чистовые работы самостоятельно и за свой счет.

4.2.5. Самостоятельно за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на ОДС в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимоеимущество и сделок с ним.

4.2.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловное согласие на изменение, по усмотрению Застройщика (до и после ввода Жилого дома (этапа строительства) в эксплуатацию),границ и кадастрового номера земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание (уменьшение или увеличение) и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Жилым домом (этапом строительства), определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/присоединения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома (этапа строительства), представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловноесогласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования). Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или Застройщику, или энергоснабжающей организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения (ТП), созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится ОДС, так и иных объектов недвижимости***.***Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

4.2.7. Участник долевого строительства извещен, что на базе Жилого дома возможно создание Товарищества Собственников Жилья (ТСЖ) или Управляющей Компании (УК). Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Участник долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию ОДС, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи ОДС и до момента заключения договора управления Жилым домом с УК или ТСЖ, которое осуществляет управление. Пропорционально площади ОДС компенсирует Застройщику расходы по содержанию Жилого дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Жилым домом, содержанию общего имущества в Жилом доме, с момента подписания акта приема-передачи ОДС до заключения договора управления. Размер, причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Жилом доме.

 Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика, компенсируются Участником долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с момента получения счета на оплату, с приложением надлежащим образом заверенных копий первичных подтверждающих документов энергоснабжающих и обслуживающих организаций.

4.2.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ дает свое безотзывное и безусловноесогласие на передачу в залог третьим лицам, в том числе Банку, земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств третьих лиц (в томчисле, но не исключительно по договорам займа, кредита) для строительства Объекта, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство Объекта.

4.2.9.Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое безотзывное и безусловноесогласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, других объектов недвижимости, на его межевание, присоединение, перераспределение, изменение границ указанного земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на прекращение залога в отношении вновь образованных участковна которых не будет размещаться (строиться) Объект, на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке.

 4.2.10.Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое безотзывное и безусловное согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.

4.2.11. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое безотзывное и безусловное согласие на оформление права собственности Застройщика на объекты незавершенного строительства, создаваемые на земельном участке указанном в п. 1.1. настоящего Договора, с одновременной государственной регистрацией ипотеки объекта незавершенного строительства в силу закона в пользу Банка в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства согласие на прекращение права залога на указанные объекты незавершенного строительства.

4.2.12. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но, не ограничиваясь, изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, регистрации и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче ОДС и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки при условии направления уведомления в установленный срок по указанному в договоре адресу.

4.2.13. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

**5. Права и обязанности Застройщика.**

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1.Требовать от Участника долевого строительства своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

5.1.2.Внести в Объект капитального строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, без изменения целевого назначения ОДС. Участник долевого строительства считается надлежаще уведомленным об изменении указанных характеристик с момента опубликования изменений в проектную декларацию на сайте (<http://наш.дом.рф>).

5.1.3. После передачи Застройщиком ОДС Участнику долевого строительства и постановки такого ОДС на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в [п. 3 ч. 11 ст. 48](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=411575&dst=101092&field=134&date=04.04.2022) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

5.1.4.  Самостоятельно без согласования с Участником долевого строительства и без дополнительного уведомления, а также без изменения цены Договора принять решение о замене отдельных материалов, изделий и конструкций, монтируемого оборудования технические и  функциональные  характеристики  (потребительские  свойства)  которых являются аналогичными или улучшенными по  сравнению  с  качеством  и соответствующими  техническими  и функциональными  характеристиками,  указанным в Договоре и приложениях к нему и проектной документации.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. После получения разрешения на ввод Объекта (этапа строительства) в эксплуатацию, и полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, исходя из общей приведенной площади ОДС согласно учетно-технического документа, передать Участнику долевого строительства ОДС по акту приема-передачи, а также предоставить документы, необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на ОДС (акт приема-передачи, передаточный акт или иной документ о передаче ОДС).

5.2.2. ОДС подлежит передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки и разводки внутренних инженерных систем. Внутренняя отделка ОДС и внутренняя разводка инженерных сетей производится иждивением Участника долевого строительства.

ОДС передается в следующем техническом состоянии:

• отделка стен: штукатурка (за исключением бетонных поверхностей);

• отделка потолков: без отделки;

• отделка полов: стяжка;

• остекление: устанавливаются оконные блоки из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом по контуру наружных стен, без отделки откосов и установки подоконных досок/плит;

• входные двери: временные металлические без отделки откосов.

•монтаж системы водоснабжения и канализации: ввод горячей и холодной воды, ввод канализации, установка индивидуальных приборов учета холодного/горячего водоснабжения; поквартирная разводка не предусмотрена;

• монтаж системы отопления с установкой приборов отопления и приборов учета тепла;

• монтаж системы электроснабжения: установка электросчетчика в поэтажном щитке и ввод кабеля в квартиры с установкой квартирного щитка, в котором предусмотрены автоматические выключатели; поквартирная разводка, установка розеток, выключателей и осветительных приборов не предусмотрены.

5.2.3. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

**6. Срок действия Договора.**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут каждый за себя.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.  В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 2 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

 Стороны достигли соглашения, что в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в соответствии с разделом 2 настоящего договора, более чем на 5 (пять) рабочих дней, цена Договора (стоимость 1 кв.м. общей проектной площади квартиры), увеличивается на 10% от неоплаченной суммы Договора, путем заключения дополнительного соглашения между сторонами. При этом, Застройщик направляет в адрес Участника долевого строительства соответствующее уведомление о перерасчете цены настоящего Договора*.* Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате разницы в цене Договора

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

7.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 7.4. настоящего Договора, не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента наступления последних, обязана известить в письменной или по электронной почте или в иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться документально. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика: operadom.ru.

7.6. Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

7.7.Если обстоятельства, указанные в п. 7.4. настоящего Договора длятся более 2 (двух) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

7.8.Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**8. Гарантийные обязательства Застройщика.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства ОДС, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.Стороны установили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта (или этапа строительства) является подтверждением соответствия ОДС проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

8.2.Обязательства Застройщика по передаче ОДС Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору. Застройщик вправе не передавать ОДС Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором. При этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленного настоящим Договором срока передачи ОДС в период с момента, предусмотренного для передачи ОДС до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора в полном объеме.

8.3.Гарантийный срок для ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи по акту приема-передачи ОДС Участнику долевого строительства.

 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства ОДС, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта о передаче одного из ОДС.

 Гарантийный срок на элементы внутренней отделки, оборудования и комплектации, указанные в п. 5.2.2. договора, определяется технической документацией поставщиков (изготовителей) на соответствующие материалы и оборудование.

8.4.Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, если в период действия гарантийного срока Участник долевого строительства изменил планировку ОДС с нарушением обязательных требований, в том числе осуществил снос, перенос внутренних стен, перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки и т.п.

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством ОДС или иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

 Стороны особо оговорили, что Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

 Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче ОДС (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным Стандартом организации и др.

 Срок рассмотрения претензии 20 календарных дней с момента ее получения.

 Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на ОДС.

 Взаимодействие Застройщика с собственником ОДС, в период гарантийного срока эксплуатации, регламентируется в Стандарте организации (п.1.10 настоящего договора), инструкции по эксплуатации.

8.6.В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение Застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником ОДС в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их Застройщиком;

- совместное участие Застройщика и собственника ОДС в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником ОДС, касающихся его качества.

8.7. Участие Застройщика и собственника ОДС в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник ОДС своевременно, не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником ОДС, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

- собственник ОДС, до начала проведения исследований, уведомляет независимую экспертную организацию об обязательном применении методики выполнения измерений, требования к которой установлены в Стандарте организации;

- Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии со Стандартом организации.

8.8. Стороны обоюдно договорились, что для выявления и оценки выявленных отклонений от норм стандарта организации, Участнику долевого строительства/Собственнику ОДС необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта: «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования. Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности), указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

 При проведении строительно-технической экспертизы специалист должен быть ознакомлен со Стандартом организации.

8.9. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в течение 30-ти рабочих дней, с момента установления наличия недостатка, если иной срок не согласован Сторонами.

8.10.Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) ОДС и её частей в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа ОДС или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов иных изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) ОДС возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации, предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования ОДС, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.11.Не является нарушением требований о качестве ОДС и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта/ОДС, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте/ОДС: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа входной двери, замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка, изменение цвета и/или материаланаружнойотделкифасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или ОДС, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

 О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в проектной декларации на сайте (<http://наш.дом.рф>).

8.12.Под существенным нарушением требований о качестве ОДС, Стороны понимают непригодность ОДС в целом, либо каких-либо из ее помещений(комнат) для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

8.13.Предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора, остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию и не являющейся полностью герметичной.

 Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства, изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

 Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустранимых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в Стандарте организации и разукомплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в Стандарте организации; дефекты монтажа;нарушение Стандарта организации. Приемочный контроль качества изделий, а также их монтажа проводят в соответствии с методами, установленными в пункте 7 ГОСТ 30674-99.

8.14.Стороны признают условия, изложенные в разделе 8 настоящего договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание пунктов раздела 8 Договора понятны, последствия применения/неприменения их известны. Поскольку Федеральный закон № 214-ФЗ и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству ОДС, то к связанным с определением качественных характеристик ОДС отношениям Сторон не подлежат применению обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**9. Уступка прав требований по Договору.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полного расчета с его стороны.

 В иных случаях уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства

9.2. Ипотека, последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство ОДС могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка (эскроу-агента).

9.3. Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по договору, обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке не позднее 5 календарных дней с момента перехода указанного права и представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования с отметкой о государственной регистрации и, в случае, если правопреемником является физическое лицо, копию документа, удостоверяющего личность гражданина, получившего право требования.

 В случае невыполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, лицо, получившее право требования несет риск исполнения обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства

9.4. Застройщик не исполняет обязательство лицу получившему право требования по настоящему договору до представления ему документальных доказательств перехода права требования к этому лицу.

9.5. Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником долевого строительства перевода долга по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ.

 При переводе долга Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника долевого строительства, путем внесения изменений в п.2.5.7. настоящего договора

9.6. Стороны договорились, что без письменного согласия Застройщика, частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, без письменного согласия Застройщика, также не допускается.

**10. Особые условия (если применимо).**

10.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и (или) организацию обработки своих персональных данных, на раскрытие и распространение персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им при заключении настоящего Договора, всеми способами, предусмотренными Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора и в случаях, установленных законодательством РФ.

10.2. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем, направления письменного уведомления Застройщику.Согласие будет считаться отозванным с момента, получения Застройщиком уведомления об отзыве согласия.

10.3 Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

10.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**11. Расторжение договора.**

11.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

11.1.1. По соглашению сторон.

11.1.2. В одностороннем прядке по инициативе Участника долевого строительства в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче ОДС в срок, превышающий установленный договором срок на два месяца;

- в случае невыполнения одного из требований ч.2 ст.7 Федеральным законом № 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 "](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/);

- существенного нарушения требований к качеству ОДС;

- в иных установленных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года случаях.

11.1.3. В одностороннем порядке по инициативе Застройщика в случаях:

- если Участником долевого строительства просрочено внесение платежа в течение более чем 2 месяца, если по условиям настоящего договора его цена уплачивается путем единовременного внесения платежа;

- в случае если Участник долевого строительства систематически нарушает установленный договором срок внесения платежей, если уплата цены должна производиться в рассрочку (п.5 ст.5 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года).

11.1.4. В судебном порядке по требованию Сторон.

**12. Прочие условия.**

12.1. Договор, изменения и дополнения к нему, а также уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. Договор может быть изменен или дополнен по взаимному согласию сторон, которое оформляется в письменной форме.

12.3. Стороны договорились о том, что Застройщик направляет уведомления и иные связанные с настоящим Договором документы по указанному Участником долевого строительства адресу в настоящем Договоре. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на официальном сайте Застройщика. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, являются надлежащими.

12.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:

- применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности ОДС к передаче: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении, либодень направления уведомления по электронной почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством;

- применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.

12.5. Стороны пришли к соглашению, что не является существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в ОДС, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования не требуется по законодательству РФ, в т. ч:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц в Объекте;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории, в том числе местоположение и конструкции малых архитектурных форм;

- размещение в ОДС объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.)

- изменение количества и мест размещения вентиляционных каналов и шахт без изменения площади ОДС более чем на 5%

- изменение материалов, марок оборудования и мест расположения инженерных систем;

- изменение типа и материала противопожарных дверей в местах общего пользования;

 - изменение конструкций заполнения оконных проемов;

- изменение материалов и цветового решения декоративной облицовки фасада;

- изменение элементов конструкций эксплуатируемой кровли.

12.6. Стороны договорились, что к отношениям сторон, возникших в рамках Договора,  не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден приказом Росстандарта от 02.04.2020 № 687 "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта и ОДС, их основные характеристики, включая состав и описание, и установленных настоящим Договором требованиях к качеству ОДС. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

12.8. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к договору:

Приложение №1 - поэтажный план Объекта долевого строительства.

**13. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО Специализированный застройщик "ЛЕГИАН"****Адрес:** г. Барнаул, ул. Северо-Западная 23а, кв.120ИНН 2221254007 КПП 222101001 ОГРН 1212200017182Банковский реквизиты: р/счет 40702810902000004276в Алтайском отделении № 8644 ПАО СбербанкКор./счет 30101810200000000604БИК 040173604\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. | **Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 1**

 к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Поэтажный план Объекта долевого строительства**

Блок- секция

Этаж

 В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

 Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, в ОДС указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, направление открытия дверей могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

**Подписи сторон:**

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |
|  |  |