

ДОГОВОР № А304/1-1
участия в долевом строительстве

г. Барнаул

« » июня 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЕГИОНСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Калмыкова Сергея Валерьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ , дата рождения 000 года, паспорт РФ серия 00 00 номер 0000, выдан Отделом УФМС России по Алтайскому краю и Республике Алтай в Индустриальном районе г. Барнаула, дата выдачи 0000 года, код подразделения 000, зарегистрирована по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул., д. 0, кв. 0, ИНН, СНИЛС,

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающий денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, а также общее имущество многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

3. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

4. **Объект** - многоквартирный дом по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, ул. Анатолия, д. 304.**

5. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., законодательством Российской Федерации.

6. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешения на строительство № 22-63-39-2022, выданного 28.11.2022 г. Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
- Проектной декларации, опубликованной на сайте: <http://www.наш.дом.рф>.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке по адресу: **Алтайский край, г. Барнаул, ул. Анатолия, д. 304 (кадастровый номер 22:63:050424:1378), многоквартирный дом, (далее – «Объект»)** и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта:

Вид – многоквартирный.

Назначение – жилой дом.

Этажность – десятиэтажный.

Общая площадь Объекта – 15 612,1 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: кирпич с последующей окраской фасадной краской и облицовочный кирпич.

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – «А».

Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.2. Описание Объекта и Объекта долевого строительства определяется проектной декларацией и настоящим Договором.

Договор заключен в отношении следующего Объекта долевого строительства – жилого помещения, далее Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства:

Строительный номер	Этаж	Кол-во комнат	Жилая проектная площадь, кв.м.	Проектная общая площадь без учета лоджий кв.м.	Проектная общая приведенная площадь с учетом лоджий с коэф. 0,5 кв.м.

Местоположение Квартиры на этаже, графический план Квартиры с расположением в ней комнат, помещений вспомогательного использования, балконов (лоджий) приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.3. В связи с возможной перепланировкой и объединением квартир в доме, строительный номер Квартиры может быть изменен.

1.4. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему относятся за счет Сторон.

1.6. Проектирование и строительство Многоквартирного дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: **Алтайский край, город Барнаул, ул. Анатолия, д.304**, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта и принимает комплектность строительства в целом.

В проектную документацию Многоквартирного дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Многоквартирного дома. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте <http://www.наш.дом.рф>.

Подписывая данный договор, Стороны согласовали, что строительство жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, осуществляется без мусоропровода, согласно проектной документации.

1.7. Срок для передачи Объекта долевого участия Участникам долевого строительства – не позднее 28.12.2026 года.

При досрочном вводе Объекта в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства ранее, установленного настоящим пунктом срока, без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

1.8. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства (Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства).

1.9. При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства даёт согласие на установление обременений на земельный участок в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных коммуникаций.

1.10. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1., 5.6. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.1., 5.6., Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1., 5.6. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования), а также его кадастрового номера и адреса.

О факте изменений указанных в настоящем пункте, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. На момент подписания цена Договора составляет **00,00 () рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

2.2. Цена Договора составляет сумму денежных средств, необходимых Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом стоимость услуг Застройщика определяется после ввода Объекта в эксплуатацию и будет составлять разницу между затратами на строительство (создание) Объекта и ценой по Договору.

Цена договора определяется дифференцированно по каждому типу квартир с учетом стадии строительства.

2.3. Стоимость услуг Застройщика является доходом Застройщика, остается после ее получения от Участника долевого строительства в распоряжении Застройщика. После заключения настоящего Договора, в счет частичной оплаты услуг Застройщика 5 % от общей суммы Договора Застройщик включает себе в доход. По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участником долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство Объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуг Застройщика и остается в его распоряжении.

2.4. **В цену Договора входят:** межкомнатные перегородки, подведение наружных коммуникаций, устройство стояков с выпусками холодного, горячего водоснабжения, канализации, электромонтажные работы в соответствии с проектом, установка электросчетчиков, счетчиков холодной и горячей воды, устройство внутреннего отопления с устройством радиаторов в соответствии с проектом, приборы учета тепловой энергии, штукатурка стен, цементная стяжка полов, входные двери в соответствии с проектом, оконные и балконные блоки из ПВХ, работы по отделке фасада, лестничных клеток, благоустройство согласно проекта.

В цену Договора не входят: чистовая отделка потолков, пола и стен, в том числе лоджий, укладка плитки в санузлах, наклейка обоев, сантехнические работы в Квартире, в том числе оборудование и материалы для их производства (кафель, линолеум, обои, раковины, унитаз, смесители, ванна, мойка, электроплита, УЗО и т.д.), межкомнатные двери и их установка, установка (предоставление) розеток, выключателей, светильников, проводов и т. д. Указанные работы выполняются Участником долевого участия самостоятельно и за свой счет.

2.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в **ПАО «Сбербанк»** (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 30.12.2014 №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, эл. почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8-(800)-555-55-50 – для мобильных и городских;

Депонент: ;

Бенефициар: ООО «СЗ «Регионстрой»;

Депонируемая сумма: 00,00 () рублей 00 копеек;

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 2.1. настоящего договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 28 декабря 2026 г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- предоставление разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

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

2.6. Оплата цены договора осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- первоначальный взнос (для получения кредита) в размере **0,0 () рублей 00 копеек** вносится на счет эскроу, за счет средств материнского (семейного) капитала на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серии 0000, выданного 10.09.2010г. на основании решения УПФР в г. Барнауле Алтайского края № от 10.09.2010г. на имя иииии.
- денежная сумма в размере **00,00 () рубля 00 копейки** оплачивается за счет кредитных средств, в течение 5-ти рабочих дней со дня регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

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

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №000 от 00.00.0000 года, заключаемому в г. Барнауле между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме размере **00,00 () рубля 00 копейки** на срок 180 (Сто восемьдесят) месяцев.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Оплата кредитных средств по договору участия в долевом строительстве производится на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в размере **00,00 () рубля 00 копейки** в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства).

2.7. Стороны договорились, что цена Договора, а также порядок и сроки оплаты могут быть изменены соглашением Сторон.

2.8. Фактическая общая площадь Объекта, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Изменение площади Объекта не является для сторон договора недостатком качества Объекта.

2.9. Стороны устанавливают, что все расчеты по настоящему Договору производятся по проектной общей приведенной площади Объекта. Изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 3 (трёх) процентов не является нарушением условий Договора. Изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства больше чем на 3 (три) процента является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов. Определение окончательной цены договора в случае превышения допустимого изменения площади Объекта производится за вычетом стоимости 3% разницы между проектной и фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

2.10. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не применяется.

2.11. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору подлежат использованию Застройщиком на цели, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.12. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

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

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

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

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

2.15. Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, после государственной регистрации Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и её частей в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушение 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 как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта, Квартиры возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Квартиры, предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

3.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа входной двери, замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора,

изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет.

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

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.7. Договора, по акту приема-передачи.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий в Договоре требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. Допустимое изменение фактической общей площади Объекта долевого строительства от расчетной площади Объекта долевого строительства составляет не более 3 % (Трёх процентов).

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.6. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию права документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.1.7. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.8. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. Участники долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. В течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не позднее двадцати рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком, приступить к принятию Объекта долевого строительства.

4.2.3. Производить оплату коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи от Застройщика.

4.2.4. Самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. Участник долевого строительства не вправе до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить самовольное проникновение/заселение в Квартиру, производить ремонтные или иные, связанные с отклонением от проекта работы (в том числе установку кондиционеров, разрушение и перенос стен, перегородок и иное изменение планировки).

При выявлении факта производства Участником долевого строительства каких-либо работ, не предусмотренных проектом, по требованию Застройщика Участник долевого строительства обязан привести Квартиру в первоначальный вид за счет собственных средств не позднее 10 (Десяти) дней с момента установления указанного факта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

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

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненный ущерб, а также расходов за содержание Объекта долевого строительства, коммунальные и дополнительные услуги.

5.5. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

5.6. Имущественные права на строящиеся площади и земельный участок по адресу: **Алтайский край город Барнаул, ул. Анатолия, д. 304 (кадастровый номер 22:63:050424:1378)** находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

5.7. В случае отказа от исполнения Договора одной из сторон, по основаниям предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу

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

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав требований с переводом долга иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему Договору несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по договору, обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке не позднее 14 календарных дней с момента перехода указанного права.

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

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд, согласно действующего законодательства.

7.4. Подписывая Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в настоящем Договоре ему понятны и должным образом разъяснены, со всеми условиями Договора согласен.

7.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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

7.7. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.8. Во исполнение требований Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», Участник долевого строительства даёт своё согласие ООО СЗ «ПРОМСТРОЙ» на обработку, хранение, распространение и использование своих персональных данных в целях исполнения настоящего Договора и требований Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Участника долевого строительства при их обработке в соответствии с требованиями федерального закона.

Участник долевого строительства уведомлен и понимает, что под персональными данными понимается любая информация, имеющая к нему отношение как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес проживания, дата и место рождения, семейное положение, номер телефона, электронная почта и любая другая информация.

Под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в том числе, но не ограничиваясь, передачей персональных данных следующим организациям: Застройщик, Страховая компания, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Товарищество собственников жилья, Управляющая компания.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных. Участник вправе отозвать своё согласие путем направления письменного заявления Застройщику. Обработка персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

7.9. Участник обязуется оплачивать назначенной Застройщиком управляющей компании коммунальные платежи (в том числе, холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию, иные платежи) со дня принятия Квартиры по Акту приема-передачи. В случае уклонения от принятия Квартиры, с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие Квартиры.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами обязательств.
- 8.2. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.
- 8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
- 8.5. Неотъемлемой частью Договора является копия листа из поэтажного плана многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, которым определен Объект долевого строительства.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЕГИОНСТРОЙ»

Юридический адрес: 656063, г. Барнаул, пр. Космонавтов, д. 18к, оф. 11

Почтовый адрес: 656063, г. Барнаул, пр. Космонавтов, д. 18к, оф. 11

ОГРН 1172225009571, ИНН 2223616608, КПП 222301001

р/сч 40702810402000014850 в Алтайском Отделении

№8644 ПАО Сбербанк г. Барнаул,

к/с 30101810200000000604, БИК 040173604

☎ 271-990, 571-990

Директор _____ /Калмыков С.В./

«Участник долевого строительства»

Подпись

Фамилия, имя, отчество (полностью)

Контакты: тел. _____, E-mail: _____

Приложение № 1 к ДОГОВОРУ №А304/1-1
участия в долевом строительстве
от « » июня 2023 г.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор _____ /Калмыков С.В./

_____ /_____