



ред. 25.01.2024г.

Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо невыполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставляемых конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

Настоящий типовой договор не является публичной офертой.

## ДОГОВОР № \*\*\*\*\* участия в долевом строительстве

г. Барнаул

\*\*\*" \*\*\*\*\* 202\* г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Олимп» в лице директора *Колякова Андрея Геннадьевича*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны, и

Гр. \*\*\*\*\*

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (далее по тексту **Участник**), с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, руководствуясь Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом, Жилищным кодексом РФ, ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «**Закон № 214-ФЗ**»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «договор») о нижеследующем:

### 1. Основные понятия и термины.

1.1. **Земельный участок** - земельный участок площадью 10 000 кв. м. с кадастровым номером \*\*:\*\*:\*\*\*\*\*:\*\*\*, расположенный по адресу: *Российская Федерация, Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Взлетная, 2г*, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6).

1.2. **Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения по адресу:** *Российская Федерация, Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Взлетная, дом 2г, корпус 1.*

**Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения. Корпус 1 - одnoseкционный - 10-ти этажный (+ техподполье):**

Вид объекта капитального строительства: здание;

Назначение объекта: многоквартирный дом;

Площадь застройки (кв. м): \*\*, \*\*;

Площадь (кв. м): \*\*, \*\*;

Площадь нежилых помещений (кв. м): \*\*, \*\*;

Количество нежилых помещений (штук): \*\*,

Количество жилых помещений (штук): -, в том числе квартир (штук): \*\*,

Количество этажей: \*\*, в том числе, количество подземных этажей: \*;

строительный объем - \*\*, \*\* куб.м; в т.ч. ниже 0.000 - \*\*, \*\* куб.м;

общая площадь квартир (без понижающего коэффициента холодных помещений) - \*\*, \*\* кв.м;

количество кладовых жилых в подвале - \*\* шт.,

площадь кладовых жилых в подвале - \*\*, \*\* кв.м;

Материал наружных стен и каркаса объекта - \*\*\*\*\*



ред. 25.01.2024г.

Материал перекрытий - \*\*\*\*\*;  
Класс энергоэффективности - А+;  
Сейсмостойкость - 6 баллов.

**1.3. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), состоящее из \* (\*\*\*\*\*) комнаты, расположенное на \*\* (\*\*\*\*\*) этаже, корпус 1 (один) со строительным номером \*\* (\*\*\*\*\*)**, и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что строительный номер квартиры является условным и будет подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

**1.4. Площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в проектной документации на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений - балконов и лоджий.

**1.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в проектной документации на Многоквартирный дом, утвержденная Сторонами настоящим договором и финансируемая Участником в сумме площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений - балконов (с применением/без применения понижающего коэффициента 0,3) и лоджий (с применением/без применения понижающего коэффициента 0,5) на дату подписания настоящего договора.

**1.6. Фактическая площадь квартиры** - состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Жилого дома по результатам обмеров квартиры кадастровым инженером.

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указана только Фактическая площадь квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

## 2. Предмет договора.

**2.1.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: *Российская Федерация, Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Взлетная, дом 2г, корпус 1* (далее по тексту - «Многоквартирный жилой дом» или «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный договором (далее по тексту договора - «Объект долевого строительства», «Объект» или «квартира»), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и в сроки, определенные настоящим договором.

**2.2.** Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику в соответствии с проектной документацией: со следующими основными характеристиками (Планировка квартиры и ее расположение на этаже приведены в Приложении № 1 к настоящему договору):

Этаж - **\*\* (\*\*\*)**;

Строительный номер квартиры - **\*\* (\*\*\*\*\*)**;

Площадь квартиры - **\*\*\*,\*\*** кв. м. (Сорок целых пять десятых);

Общая площадь квартиры (без понижающего коэффициента холодных помещений) - **\*\*\*,\*\*** кв. м. (Сорок четыре целых четыре десятых).

Количество и площади комнат:

- спальня - **\*\*\*,\*\*** кв. м. (Одиннадцать целых две десятых).



ред. 25.01.2024г.

**Помещения вспомогательного использования:**

- прихожая - \*\*\*,\*\* кв. м. (Две целых девять десятых);
- санузел - \*\*\*,\*\* кв. м. (Три целых девять десятых);
- зона гардеробной - \*\*\*,\*\* кв. м. (Четыре целых восемь десятых);
- кухня-столовая - \*\*\*,\*\* кв. м. (Одиннадцать целых семь десятых);
- кухонная зона - \*\*\*,\*\* кв. м. (Шесть целых ноль десятых).

Балкон - \*\*\*,\*\* кв. м. (Три целых девять десятых) - (с коэффициентом - 0,3) - \*\*\*,\*\* кв. м. (\*\*\*\*\*).

2.3. Стороны пришли к соглашению о том, что описание Объекта долевого строительства соответствует утвержденной проектной документации на момент заключения настоящего договора. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади квартиры. Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества не входят помещения, предусмотренные п. 15.3. Проектной Декларации.

2.4. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке площадью \*\*\*\*\* кв. м., кадастровый номер: \*\*.\*\*.\*\*\*\*\*.\*\*, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6) на основании проектной декларации, размещенной 23.01.2024 г. на сайте: [www.nau.dom.rf](http://www.nau.dom.rf).

2.5. Условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### 3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего договора, составляет \* \*\*\* \*\*\*,\*\* (\*\*\*\*\*) рублей 00 копеек, исходя из расчета общей площади квартиры, включающей площадь лоджий, балконов, веранд и террас.

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 разность между затратами на строительство (создание) Объекта и ценой по договору.

Цена договора является окончательной и подлежит изменению только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.3. настоящего договора.

3.2. Уплата цены договора будет производиться за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю в срок до \*\*.\*\*.\*\*\*\* г.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления



ред. 25.01.2024г.

Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 - для мобильных, 8 (800) 555 55 50 - для мобильных и городских; ИНН 7707083893; ОГРН 1027700132195.

**Депонент:** \*\*\*\*\*;

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Олимп»;

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

**Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы:** в соответствии с п. 3.2. настоящего договора;

**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;

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:** наличие одновременно следующих документов:

-разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по Кредитному договору (Договору займа), если Кредитный договор (Договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по Кредитному договору (Договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено Кредитным договором (Договором займа).

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

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

**Участник долевого строительства обязан осуществлять оплату Цены договора только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, ПОСЛЕ государственной регистрации настоящего договора.**

**Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора.**

**3.3.** Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Участнику долевого строительства предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте долевого строительства, об общем размере подлежащих внесению денежных средств, порядке и условиях расчета, стадии строительства Объекта в момент заключения настоящего договора, применения индивидуальных коэффициентов и процентов в зависимости от графика оплаты, индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

#### **4. Срок и порядок передачи квартиры.**



ред. 25 01 2024г.

**4.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее \*\*, \*\*, \*\*\*\* года.**

Застройщик вправе досрочно передать квартиру Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки квартиры. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет сообщение Участнику долевого строительства. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия квартиры.

**4.2. Передача квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора.**

В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики квартиры в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования квартиры, о сроке службы квартиры и входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.3. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**

Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять ее и подписать Акт приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки квартиры может быть отправлено досрочно.

**4.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.**

**4.5. В случае, если выявленные Участником недостатки не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в разделе 5 настоящего договора, после передачи Объекта Участнику в срок, определенный Сторонами в Акте о выявленных недостатках.**

**4.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:**

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 4.1. настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 4.6. настоящего**



ред. 25.01.2024г.

договора и пункте 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора в уведомлении о необходимости приемки квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе от его получения, либо отметки об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

## 5. Гарантии качества.

5.1. Качество выполненных Застройщиком работ в передаваемой Участнику долевого строительства квартире должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам, правилам проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

5.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, площадь квартиры может отличаться от площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего договора (и не считается существенным изменением размера квартиры в терминах п/п 2 п. 1.1. ст. 9 Закона № 214-ФЗ) отклонение фактической площади квартиры от площади квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора, в пределах 5 % от площади квартиры.

В случае изменения площади квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора по результатам технической инвентаризации и технического учета свыше 5%, цена договора подлежит корректировке.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение только в Технической документации.

5.4. В связи с указанным в п. 5.3. настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 5.3. настоящего договора.

5.5. Не является нарушением требований о качестве квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, 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 счётчика, электрического щитка, изменение цвета и/или материала



ред. 25.01.2024г.

наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет.

Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки Объекта долевого строительства, Застройщиком не гарантируется.

Соблюдение требований «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», «СП 51.13330.2011. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1)» в части отделки Объекта долевого строительства, может быть достигнуто путем выполнения в данном Объекте долевого строительства чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства.

В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненных Застройщиком отделочных работ, указанных в п. 6.1.5. Договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2017, СП 51.13330.2011, СНиП 23-03-2003), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению.

5.6. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи Объекта долевого строительства. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается с момента подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета (водоснабжение, электричество, тепло), материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта соответствуют гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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

5.8. Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках гарантийного срока предъявляются Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником лично, содержать информацию о выявленном несоответствии с ссылкой на положение настоящего договора и нормативно-правового акта, по отношению которым выявлено несоответствие.

## **6. Права и обязанности сторон.**

### **6.1. Права и обязанности Застройщика:**

6.1.1. Осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим договором.



ред. 25.01.2024г.

Вносить в проектную документацию с использованием Единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

**6.1.2.** По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

**6.1.3.** Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**6.1.4.** Обеспечить качество квартиры согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим договором.

**6.1.5.** Передать Участнику долевого строительства квартиру с выполнением следующих видов отделочных работ:

*отделка стен - \*\*\*\*\*;*

*покрытие полов - \*\*\*\*\*;*

*потолок - \*\*\*\*\*;*

*установка оконных блоков \*\*\*\*\*;*

*остекление лоджий (балконов) - \*\*\*\*\*;*

*установка металлической входной двери \*\*\*\*\*;*

*монтаж систем водоснабжения и канализации: \*\*\*\*\*;*

*монтаж системы отопления \*\*\*\*\*;*

*монтаж системы электроснабжения: \*\*\*\*\*;*

*ввод информационного (телефонного, телевизионного) кабелей к этажному щиту учета.*

**6.1.6.** Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия квартиры по Акту приема-передачи.

**6.1.7.** При условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.1. настоящего договора, передать по акту приема-передачи квартиру, в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

**6.1.8.** Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации права собственности в соответствии со статьей 16 Закона № 214-ФЗ.

**6.1.9.** Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи квартиры.

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

**6.1.11.** Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего договора права на Объект под запретом, арестом не состоят, не являются предметом судебного разбирательства.

На земельном участке имеется ограничение права, обременение объекта недвижимости в виде Аренды, дата государственной регистрации: 21.07.2023, номер государственной регистрации: 22:63:030406:352-22/111/2023-1 со сроком действия с 21.07.2023 на 10 лет 8 месяцев в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Олимп", ИНН: 2221248758, ОГРН: 1202200018657 на основании Договора аренды земельного участка № 157 от 20.07.2023.

**6.1.12.** Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

**6.1.13.** Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при





ред. 25.01.2024г.

условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации.

**6.1.14.** Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

**6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

**6.2.1.** Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.2. договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 3.1. договора, на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.

Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с изменениями в проектной документации с использованием Единой информационной системы жилищного строительства, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию.

Участник долевого строительства обязуется ознакомиться с проектной декларацией, проектной документацией, содержащей материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющей архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для строительства Многоквартирного жилого дома.

**6.2.2.** Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату цены договора, определенную в п. 3.1. настоящего договора.

В случае необходимости проведения возврата Участнику денежных средств Застройщиком в соответствии с условиями п. 5.3. настоящего договора, Участник обязуется подать на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

**6.2.3.** Участник долевого строительства обязуется принять квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 4 настоящего договора.

**6.2.4.** До подписания Акта приема передачи не производить перепланировку, в т. ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения сан. узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка в квартире без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему договору или отдельного соглашения в письменной форме.

В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть квартиру в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести квартиру в первоначальное состояние, а Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением квартиры в первоначальное состояние.

**6.2.5.** Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на последующие раздел, межевания (уменьшение/увеличение) и иное изменение границ Земельного участка. Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Многоквартирным жилым домом 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 Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного жилого дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования). Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что Многоквартирный жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть



ред. 25.01.2024г.

увеличена или уменьшена; количество, конфигурация и площадь помещений в многоквартирном доме могут быть изменены.

В проектную документацию Многоквартирного жилого дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Многоквартирного жилого 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 жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие Застройщику на изменение проекта строительства Многоквартирного жилого дома и принимает комплектность строительства в целом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки.

Подписывая настоящий договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных сетей (коммуникаций).

Участник долевого строительства уведомлен о том, что возможна замена теплоснабжения с газовой котельной на централизованное от сетей БТСК.

**6.2.6.** Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрационного учета, указанный в преамбуле договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 7-дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

**6.2.7.** Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан предоставить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

**6.2.8.** С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

**6.2.9.** Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

**6.2.10.** Уступить свои права и обязанности по договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

**6.2.11.** Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые и достаточные действия для смены в Банке (Эскроу-агенте) Депонента.

## **7. Ответственность сторон и разрешение споров.**

**7.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**7.2.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания



ред. 25.01.2024г.

передаточного акта или иного документа о передаче квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.3. За нарушение сроков и объемов оплаты, указанных в пункте 3 настоящего договора Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном законодательством.

7.5. Сторона, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами.

7.6. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи квартиры полной суммы цены договора, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче квартиры в сроки, установленные пунктом 4.1. настоящего договора.

7.7. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем договоре, определяются в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

## **8. Действие и расторжение договора.**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон путем подписания Дополнительных соглашений, подлежащих государственной регистрации.

8.3. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

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

8.4. В случае расторжения договора, полученные в счет оплаты договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства при расторжении договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

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. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

8.5. Участник имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

## **9. Уступка прав требований по договору.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по 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. О



ред. 25.01.2024г.

переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику договор уступки.

**9.2.** Стороны признают, что в целях надлежащей передачи Объекта личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, в связи с чем, уступка прав требований по договору иному лицу (в случае рассрочки платежа) допускается только с согласия Застройщика с ч. 2 ст. 382 ГК одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

**9.3.** Стороны договорились, что уступка Участником прав требований к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

**9.4.** Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## **10. Прочие условия.**

**10.1.** Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**10.2.** С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

**10.3.** Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

**10.4.** Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает, что термины, указанные в договоре, ему понятны и должным образом разъяснены; все условия договора и приложений к нему им внимательно прочитаны и понятны; содержание сделки, её последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны; любые изменения в содержании договора и толковании его условий были им устранены до подписания договора. Участник подтверждает, что перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, его местоположением, основными характеристиками, включая состав и описание Объекта.

**10.5.** В соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Федерального закона от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи», Участник долевого строительства путем заключения настоящего договора предоставляет Застройщику согласие на обработку персональных данных, указанных в договоре и представленных им документах, с использованием или без использования средств автоматизации в целях заключения и исполнения договора, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, СНИЛС, место жительства, семейное положение, контактный телефон для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего договора, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», а равно как при



ред. 25.01.2024г.

привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщику принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Участнике долевого строительства: 1) в ООО «Домклик» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247, 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 32, к. 1); 2) в ООО «ТехноКад» (ОГРН 1045002007984, ИНН 5009046312, 115114, г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 6А, офис 601); 3) в ООО «Экосистема недвижимости М2» (ОГРН 1197746330132, ИНН 7707430681, 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43, под. VI, пом. 4Ч, <https://m2.ru>); 4) в ООО «Сделка разного формата» (ОГРН 1196658014475, ИНН 6671093558, 620075, г. Екатеринбург, ул. Гоголя, д. 18, пом. 329) в целях дальнейшей передачи персональных данных в УИЦ для создания квалифицированного сертификата, выпуска электронной подписи и выполнения УИЦ иного функционала, предусмотренного законодательством об электронной подписи; 5) в Росреестр в целях осуществления государственной регистрации прав и/или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество; 6) Управляющим компаниям для исполнения указанного договора и заключения договоров с субъектом персональных данных; 7) в Банки в целях оформления кредитного договора для осуществления расчетов по заключаемому настоящему договору; 8) в ФГКУ «Росвосиниотеска» (ОГРН 1067746685863, ИНН 7704602614, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2), их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счетов. Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика в сети Интернет, в том числе путем внесения изменений в проектную декларацию.

Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику. Экземпляр - подлинник настоящего договора переводится в форму электронного образа и хранится в органе, определенном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

## 11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Олимп»**

ОГРН 1202200018657; ИНН 2221248758; КПП 222101001

Место нахождения: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Силикатная, дом 16А, офис 205

Почтовый индекс: 656031



ред. 25.01.2024г.

Телефоны: приемная 38-36-38, бухгалтерия 68-01-55  
Адрес электронной почты: sale@sp22.ru  
Директор ООО «СЗ «Олимп»

\_\_\_\_\_ /А.Г. Комяков/  
(подпись)

**Участник долевого строительства:**

\*\*\*\*\*

Электронная почта: \_\_\_\_\_

Телефоны для связи:

Домашний \_\_\_\_\_

Сотовый \*\_\*\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

Рабочий \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

к договору участия в долевом строительстве  
№ \*\*\*\*\* от «\*\*» \*\*\*\*\* 202\* г.

Застройщик:  
М.П.

\_\_\_\_\_ / Комяков А. Г./

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \*\*\*\*\*/