

# ПРОЕКТ

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

г. Барнаул

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МеридианСтрой»**, в лице директора Прокудина Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гр.** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, регистрационный учет по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №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 долевого участия в строительстве (далее по тексту - «договор») о нижеследующем:

### 1. Термины и определения.

**Земельный участок** – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 22:63:020314:11, площадью 2 399 +/-17 квадратных метра, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, по адресу: Российская федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, 55а.

**Жилой дом** – многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, 9-ти этажный (с учетом подземного этажа), состоящий из 1-ой блок-секций, 79-ти квартирный, общей площадью жилого дома – 6 759,58 квадратных метров, каркас объекта – монолитно железобетонные колонны, монолитно железобетонные перекрытия, монолитно железобетонные стены лестнично-лифтового узла, отдельные внутренние и наружные стены подвального этажа монолитно железобетонные, материал наружных стен – подвальный этаж – монолитные железобетонные, до отметки низа перекрытия подвального этажа утеплены экструзионным пенополистиролом с устройством прижимной стенки из бетонного камня, заполнение каркаса между подвальным этажом жилого дома и подземной автостоянкой выполняются из бетонного камня с утеплением пенополистирольными плитами, выше отметки 0.000 – монолитный железобетонный каркас с заполнением по наружному контуру силикатным кирпичом с утеплением пенополистирольными плитами и с облицовкой силикатным кирпичом, с последующей окраской, материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергетической эффективности – А+, сейсмостойкость – 6 баллов, по адресу: Алтайский край, город Барнаул, улица Западная 1-я, дом 55а.

**Объект долевого строительства - нежилое помещение (нежилое помещение с гибким функциональным назначением), расположенное в подвальном этаже на отм. -3,450, со строительным номером \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.**

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

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений – балконов, террас и лоджий.

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

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указана только Фактическая площадь нежилого помещения с гибким функциональным назначением (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

**Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в

данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, санитарно-техническое и иное оборудование, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и /или в соответствии с действующим законодательством и т.д. (ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества не входят помещения, предусмотренные п. 15.3. Проектной Декларации.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающий денежные средства Участника долевого строительства и других участников для строительства на земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, денежные средства которых привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство Жилого дома на условиях договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные договором.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающей Застройщику право осуществлять строительство.

**Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**Закон** - Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Уполномоченный банк (эскроу-агент)** – банк, указанный в пункте 4.2. настоящего Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с Законом должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике, информация о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства и подлежащая размещению в единой информационной системе жилищного строительства.

**Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)** – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

## **2. Основания заключения договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Законом.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со статьей 3 Закона Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании:

2.3.1. Настоящего Договора.

2.3.2. Разрешения на строительство №22-63-79-2023 от 01.09.2023, выданное Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.

2.3.3. Опубликование, размещение в ЕИСЖС проектной декларации.

2.4. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании части 4 статьи 15.4 Закона в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

### 3. Предмет договора.

**3.1.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство жилого дома, расположенного по адресу: Алтайский край, город Барнаул, улица Западная 1-я, дом 55а и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в **собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в порядке и в сроки, определенные настоящим договором.

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

Этаж - подвальный на отм. -3,450;

**Строительный номер нежилого помещения с гибким функциональным назначением - \_\_\_\_ (\_\_\_\_);**

Проектная общая площадь нежилого помещения с гибким функциональным назначением – \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв. м.;

**Количество и площади помещений:**

- помещение – \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв. м.;

**Помещения вспомогательного использования:**

- санузел – \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв. м..

**3.3.** Стороны пришли к соглашению о том, что описание Объекта долевого строительства соответствует утвержденной проектной документации на момент заключения настоящего договора.

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

**4.1.** 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.**

Цена договора составляет сумму денежных средств, необходимых Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. При этом стоимость услуг Застройщика определяется после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и будет составлять разницу между затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства и ценой по договору.

Цена договора является окончательной и подлежит изменению только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 6.3.](#) настоящего договора.

**4.2.** Уплата цены договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение **5-ти рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Совкомбанк» (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 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:**

**Участник долевого строительства - физическое лицо:**

**Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) Филиал Центральный**

ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 544543001;

место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д.11.

Адрес электронной почты: [NSB@sovcombank.ru](mailto:NSB@sovcombank.ru);

номер телефона: +7 (495) 777-11-11.

Платежные реквизиты: к/с 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации

БИК 045004763, КПП 544543001, ОКПО 60843118, ОКАТО 50408000000.

**Участник долевого строительства – юридическое лицо:**

Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) Филиал «Корпоративный»

ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 770343003;

место нахождения и почтовый адрес: 119991, г.Москвы, ул. Вавилова, д.24.

Адрес электронной почты: [NSB@sovcombank.ru](mailto:NSB@sovcombank.ru);

номер телефона: +7 (495) 777-11-11

Платежные реквизиты: к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525360, КПП 770343003, ОКАТО 45293558000, ОКТМО 45398000000, ОКПО 33734556.

Депонент: \_\_\_\_\_;

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МеридианСтрой»;**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

**Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы:** в соответствии с п. 4.2. 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 – 31.03.2027г.;

**Основанием перечисления депонируемой суммы Застройщику (Бенефициару)** является предоставление разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, если иной порядок не будет предусмотрен договором между Застройщиком и эскроу-агентом.

**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 ПАО «Совкомбанке», ПОСЛЕ государственной регистрации настоящего Договора.**

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

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО «Совкомбанк» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО «Совкомбанк» на официальном сайте [www.sovcombank.ru](http://www.sovcombank.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте. Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО «Совкомбанк» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО «Совкомбанк».

Застройщик обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней предоставить в ПАО «Совкомбанк» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней предоставить в ПАО «Совкомбанк» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО «Совкомбанк» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «Совкомбанк» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

**4.3.** 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 Жилого дома в момент заключения настоящего договора.

## **5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.**

**5.1.** Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее **01.03.2027 года**.

Застройщик вправе **досрочно** передать объект долевого строительства 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 объекта долевого строительства. 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 объекта долевого строительства.

**5.2.** Передача объекта долевого строительства 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 передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации нежилого помещения с гибким функциональным назначением, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования нежилого помещения с гибким функциональным назначением, о сроке службы нежилого помещения с гибким функциональным назначением и входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.3.** Сообщение о завершении строительства Жилого дома, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, 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 объекта долевого строительства, принять его и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

**5.4.** 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.

**5.5.** В случае, если выявленные Участником долевого строительства недостатки не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в разделе 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику долевого строительства в срок, определенный Сторонами в Акте о выявленных недостатках.

**5.6.** 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 долевого строительства, 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.

**5.7.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 5.1. настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки объекта долевого строительства, 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 приёмки-передачи объекта долевого строительства.

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

## **6. Гарантии качества.**

**6.1.** Качество выполненных Застройщиком работ в передаваемом Участнику долевого строительства объекте долевого строительства должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

**6.3.** 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 объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п. 3.2 настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве объекта долевого строительства, 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 объекта долевого строительства в терминах п/п 2 п. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ) отклонение фактической площади объекта долевого строительства от общей проектной, указанной в п. 3.2. настоящего договора, в пределах 5 % от общей проектной площади.

В случае изменения общей площади объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего договора по результатам технической инвентаризации и технического учета свыше 5%, цена договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей проектной площади объекта долевого строительства.

**6.4.** В связи с указанным в п. 6.3. настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства) при условии, что общая проектная площадь объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.3. настоящего договора.

**6.5.** Не является нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Жилого дома следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Жилом доме: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа входной двери, замена вида и типа электрического счётчика, электрического щитка, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Жилого дома, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Жилом доме и/или в объекте долевого строительства, 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 Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет.

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

**6.7.** 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 долевого строительства и входящих в него систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, 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.

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

## **7. Права и обязанности сторон.**

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

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

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.

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

**7.1.3.** Обеспечить получение разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

**7.1.4.** Обеспечить качество объекта долевого строительства согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим договором.

**7.1.5. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с выполнением следующих видов отделочных работ:**

- отделка стен – улучшенная штукатурка по кирпичным перегородкам, выравнивающая затирка по монолитным железобетонным стенам, санитарные узлы - улучшенная штукатурка цементным составом с добавлением гидроизоляционной смеси;
- покрытие полов – защитный слой плиты перекрытия из цементно-песчаного раствора с добавлением полипропиленового волокна, в санитарных узлах дополнительно – с добавлением гидроизоляционной смеси;
- потолок - без отделки;
- установка оконных блоков из поливинилхлоридных профилей, без откосов и подоконников;
- установка входной двери из алюминиевого профиля без отделки откосов;
- монтаж систем водоснабжения и канализации, без разводки внутри нежилого помещения с гибким функциональным назначением: ввод холодной и горячей воды, ввод канализации, установка приборов учета холодного/горячего водоснабжения;
- монтаж горизонтальной системы отопления в конструкции пола с установкой стальных радиаторов отопления, установка счетчиков учета тепла;
- монтаж системы электроснабжения до нежилого помещения с гибким функциональным назначением, установка электросчетчика, силовые и осветительные сети внутри нежилого помещения с гибким функциональным назначением не выполняются.

**7.1.6.** Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

**7.1.7.** 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. 4.1. и п. 4.2. настоящего договора, передать по акту приема-передачи объект долевого строительства, в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

**7.1.8.** Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, 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.

**7.1.9.** 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 объекта долевого строительства.

**7.1.10.** 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 долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

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

**7.1.12.** Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Жилого дома.

**7.1.13.** Внести в Жилой дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а

также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации.

## **7.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

**7.2.1.** Своевременно, в срок, предусмотренный п. 4.2. Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 4.1 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 Жилого дома.

**7.2.2.** В случае необходимости проведения возврата Участнику долевого строительства денежных средств Застройщиком в соответствии с условиями п. 6.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется подать на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

**7.2.3.** Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 5 настоящего Договора.

**7.2.4.** 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, электропроводку в объекте долевого строительства 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 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть объект долевого строительства в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести объект долевого строительства в первоначальное состояние, а Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

**7.2.5.** Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что Жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена; количество, конфигурация и площадь помещений в Жилом доме могут быть изменены.

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

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

Подписывая настоящий Договор, 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.

**7.2.6.** 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 течение 10-ти календарных дней с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

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

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

**7.2.9.** Уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим



законодательством и настоящим Договором.

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

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. 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.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

8.4. 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 обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.5. В случае существенных, прямо оговоренных в законодательстве, нарушений Застройщиком обязательств по договору Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.6. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства перед Участником долевого строительства, если акт приёма-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный настоящим договором срок, ввиду не внесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства цены договора в полном объеме, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Объекта долевого строительства в сроки, установленные условиями настоящего договора.

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

8.8. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами.

## **9. Действие и расторжение договора.**

9.1. 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.

9.2. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон путем подписания дополнительных соглашений, подлежащих государственной регистрации.

В случае расторжения, прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве Застройщик или Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю направляет(ют) уведомление на электронную почту ПАО «Совкомбанк» [NSB@sovcombank.ru](mailto:NSB@sovcombank.ru).

9.3. 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.

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

В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника

долевого строительства. 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.

**9.5.** Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

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

**10.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

## **11. Прочие условия.**

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

**11.2.** 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.

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

**11.4.** Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства 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 долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, его местоположением, основными характеристиками, включая состав и описание Объекта.

**11.5.** Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, контактный телефон для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства 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 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 таким третьим лицам, 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 счета эскроу. 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 РФ.

**11.6.** 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 долевого строительства 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 долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

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

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

Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение №1 План Объекта долевого строительства.

## **12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.**

### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МеридианСтрой»**

ОГРН 1212200025883; ИНН 2224210150; КПП 222401001

Юридический адрес: 656010, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, дом 46, Н2

Р/с 40702810403500004506, к/с 301018102520040000867,

Бик 045004867 Ф-л Сибирский ПАО БАНК «ФК Открытие»

Телефон: 71-73-74

Директор ООО СЗ «МеридианСтрой»

\_\_\_\_\_/Е.С. Прокудин/  
(подпись)

### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**Телефоны для связи:** \_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)

Приложение №1 План Объекта долевого строительства

Директор ООО СЗ «МеридианСтрой»: \_\_\_\_\_ /Е.С. Прокудин/

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /