

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## участия в долевом строительстве

г. Барнаул

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Западное» в лице директора Погуляева Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны, и**

**Гр. ...., .....** года рождения, место рождения: ....., паспорт гражданина РФ серия ..... номер..... выдан ....., ..... Г., код подразделения: ....., регистрационный учет по адресу: .....,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, руководствуясь 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 долевого участия в строительстве (далее по тексту - «договор») о нижеследующем:

### 1. Основные понятия и термины.

**1.1. Земельный участок** - земельный участок площадью 2 806 кв. м. с кадастровым номером 22:63:020329:4, расположенный по адресу: *Алтайский край, г. Барнаул*, ул. Смирнова, 94а, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

#### 1.2. Многоквартирный дом:

Вид строящегося объекта – многоквартирный дом;

Назначение объекта – жилое;

Минимальное и максимальное количество этажей – 13;

В том числе, количество подземных этажей – 1;

Площадь застройки – 879,0 кв.м ;

Количество квартир – 191 шт.

Общая площадь квартир – 6110,6 кв.м ;

Количество нежилых помещений – 4 шт.

Общая площадь нежилых помещений – 210,6 кв.м;

Материал наружных стен - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (силикатный кирпич);

Материал перекрытий - многопустотные сборные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности – В (высокий);

Сейсмостойкость (в соответствии с проектом) – 6 баллов.

**1.3. Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), состоящее из ... (...) комнат, расположенное на ... (...) этаже, секция №... (...) 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. Проектная 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 неотопливаемых помещений - балконов и лоджий.

**1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией 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 понижающего коэффициента 0,3) и лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5) на дату подписания настоящего Договора.

**1.6. Фактическая общая 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 может быть указана только Фактическая общая площадь Квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

**1.7. Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) (ЕИСЖС).

**1.8. Участник долевого строительства** - лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора, включая затраты на приобретение Застройщиком, в том числе оформление права собственности на указанный в п.1.1 Договора Земельный участок, затраты по подготовке проектной документации и выполнение инженерных изысканий, документации по планировке территории и выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и иные затраты Застройщика, предусмотренные ст.18 Закона № 214-ФЗ.

## 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: *Алтайский край, г. Барнаул, ул. Смирнова, 94а*, (далее по тексту - «Многоквартирный жилой дом» или «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства, входящее в состав Жилого дома **жилое помещение** (далее по тексту договора - «Объект долевого строительства» или «квартира»), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в собственность при наличии на 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):

Секция - №... (...);

Этаж - ... (...);

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

Проектная площадь квартиры - ... кв. м. (...);

Общая проектная площадь квартиры - ... кв. м. (...).

Жилая площадь квартиры - ... кв. м. (...).

**Количество и площади комнат:**

- спальня - ... кв. м. (...);

- спальня - ... кв. м. (...);

- общая комната - ... кв. м. (...).

**Помещения вспомогательного использования:**

- прихожая - ... кв. м. (...);

- коридор - ... кв. м. (

санузел - ... кв. м. (...);

- санузел - ... кв. м.(...);
- кухня-ниша - ... кв. м. (...).

Лоджия (с коэффициентом - 0,5) - ... кв. м. (...).

с целью оформления Участником долевого строительства **права собственности** на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного жилого дома инженерными сетями, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

**2.3.** 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 основании:

Разрешения на строительство № 22-63-16-2022 от 10.10.2022 г., выданного Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула, на земельном участке площадью 3253,0 кв. м., кадастровый номер: 22:63:020329:4, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 16.12.2016 г., номер регистрации права: № 22-22/001-22/001/005/2016-1654/2, проектной декларации, опубликованной 31.10.2022 сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

**2.4.** С момента регистрации настоящего договора право собственности на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

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

**3.1.** Цена договора, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на момент подписания настоящего договора, составляет .....**00 (.....) рублей 00 копеек.**

В соответствии со ст.5 Закона № 214-ФЗ, установленная настоящим договором цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) квартиры составляет 90% (девятьюстами процентов) от цены договора, указанной в п.3.1. Договора и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика составляет 10% (десять процентов) от цены договора.

Стоимость услуги Застройщика является доходом Застройщика, остается после ее получения от Участника долевого строительства в распоряжении Застройщика. По окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участниками долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство Жилого дома, признается дополнительным доходом от оказания услуги Застройщика и остается в его распоряжении.

Цена договора после его государственной регистрации подлежит перечислению Участником долевого строительства на следующие реквизиты:

**ООО СЗ «Западное»**

Россия, 656038, Алтайский край, г.Барнаул, пр.Ленина,58, ИНН 2224135752, КПП 222401001 ОГРН 1092224005191

р/сч 40702810302000020135 в Алтайском отделении № 8644 ПАО Сбербанк г.Барнаул, БИК 040173604, КПП 222443001, ИНН 7707083893, к/сч. 30101810200000000604.

Оплата цены договора осуществляется любым, не запрещенным законом способом, в том числе путем проведения взаиморасчетов.

**3.2.** Участник долевого строительства оплачивает стоимость квартиры путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо по согласованию сторон, иным не

запрещенным законодательством РФ способом в течение **на следующий день** с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

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

**3.3.** Факт оплаты Участником долевого строительства подтверждается платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении. Исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой договора подтверждается выданной Застройщиком справкой.

**3.4.** Цена не привязана к стоимости строительства единицы площади квартиры, так как зависит от множества факторов, в частности: от типа квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, кроме того она рассчитывается при заключении договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от графика оплаты (период рассрочки, промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

**3.5.** По соглашению сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в п. 3.1. настоящего договора является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего договора.

**3.6.** 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.**

**4.1.** Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать объект Участнику долевого строительства не позднее 25.06.2027 года.

Передача квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по 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 оговоренный период времени. Акт приема-передачи составляется по одному для каждой из сторон и один для Управления Росреестра по Алтайскому краю.

**4.2.** Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности её к приёмке должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.1 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

**4.3.** Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного в пункте 4.1 договора срока передачи Квартиры был подписан Акт приёма-передачи Квартиры, а равно в случае, если не позднее, чем за 10 дней до истечения срока, указанного в пункте 4.1 настоящего договора Участник долевого строительства получил сообщение о готовности Квартиры к приёмке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приёмки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приёмке был указан 10-дневный срок для её приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Квартиры, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

**4.4.** 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 10-ти календарных дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия квартиры.

**4.5.** Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в случае наличия недостатков качества в Квартире, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению в разумный срок недостатков (далее - Акт о несоответствии).

Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течении 10 (десяти) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения от Застройщика извещения об устранении недостатков и не имеет права отказываться от приёмки Квартиры.

Период времени по истечении таких 10 (десяти) дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к приемке может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

**4.6.** Застройщик вправе уведомлять о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, и Участник долевого строительства вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Квартиры по почте.

**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 4.5 настоящего 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 приёмки 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 приёмки-передачи Квартиры.

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

## **5. Качество объекта. Гарантия 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. Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов отделочных работ:**

*отделка стен* –простая штукатурка цементно-известковым раствором (*за исключением балконов/лоджий*);

*покрытие полов* – плиты перекрытия гидроизоляции (*за исключением балконов/лоджий*);

*потолок* - затирка меж плитных швов;

*установка оконных блоков:* из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом с поворотной откидной механизмом открывания, с одной открывающейся створкой, без установки дополнительной фурнитуры и комплектующих (в т.ч. блокирующие механизмы от взлома и проникновения, москитные сетки и др), без устройства откосов и монтажа подоконников, с установкой наружных металлических сливов ;

*остекление лоджий (балконов)* из алюминиевого профиля или ПВХ профиля с одинарным остеклением, без устройства откосов и монтажа подоконников, с установкой наружных металлических сливов;

*установка металлической входной двери* без отделки откосов;

*монтаж систем водоснабжения и канализации:* ввод холодной и горячей воды без внутренней разводки, ввод канализации без внутренней разводки, без монтажа санитарно-технических приборов, установка приборов учета холодного/горячего водоснабжения, с грунтовкой трубопроводов из чёрного металла (кроме оцинкованных труб) без окраски и теплоизоляции всех трубопроводов; с установкой регуляторов давления на вводах систем водоснабжения согласно проектной документации и гидравлического расчёта.

*монтаж системы отопления* с установкой радиаторов отопления согласно теплотехнического расчёта проектной документации, термостатическими регулировочными приборами с установкой теплосчетчиков на приборы отопления;

*вентиляция:* приточная -через оконные створки, вытяжная -через вентиляционные каналы, без установки регулируемых вентиляционных решеток с клапаном (кухня, туалет, ванная)

*монтаж системы электроснабжения:* установкой электросчетчика в этажном щите, с монтажом электропроводки до вводного распределительного электрощита с автоматами без внутренней разводки в квартире;

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

**53.** 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. 2.1 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 общей проектной, указанной в п. 2.1 настоящего договора, в пределах 3 % от общей проектной площади.

В случае изменения общей площади квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора по результатам технической инвентаризации и технического учета свыше 3%, цена договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей проектной площади квартиры.

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.

**54.** 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 счёт, 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 общая проектная площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 5.3 настоящего договора.

**55.** 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 наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеяют Квартиру, 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 проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет.

**56.** Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 п. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 5.3 настоящего договора;
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами.

**57.** Согласно п.5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ устанавливается гарантийный срок на устранение недостатков качества Квартиры, указанный 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

**58.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года и исчисляется со дня подписания сторонами первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

**59.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, 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. 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.

**6.1.2.** По требованию 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.** Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

**6.1.6.** 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.

**6.1.7.** Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, путём подачи на экспертизу 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.

Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, заявления о регистрации, договора), за свой счёт вносит государственную пошлину за регистрацию права.

**6.1.8.** 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 приёма-передачи Квартиры.

**6.1.9.** Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по Договору в случае ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

**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 уведомляет, что на дату подписания настоящего Договора права на Объект под запретом, арестом не состоят, не являются предметом судебного разбирательства.

На земельном участке ограничения отсутствуют.

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

**6.2.1.** Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную в п. 3.1. настоящего Договора;

**6.2.2.** 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 (до и после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) 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 законченный строительством Многоквартирный жилой дом 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).

**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.** Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

## **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 стопятидесятой 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 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.

Договор уступки прав требований неустойки без согласия Застройщика не допускается.

**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.** Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При этом под переговорами понимается как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. При не достижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего судебного органа в соответствии с действующим законодательством.

**7.6.** 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. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера: военные действия и блокада, массовые беспорядки и групповые правонарушения, пожары и наводнения, сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

**7.7.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-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.

**7.8.** 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.**

**81.** 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.

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

**83.** 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.

**84.** 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.

**85.** Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

**86.** Помимо описанных в законе оснований при отсутствии существенного нарушения условий настоящего Договора со стороны Застройщика настоящий договор может быть расторгнут на основании поданного Застройщику заявления Участника долевого строительства о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор. В указанном случае, Участник долевого строительства должен подать соответствующее письменное заявление лично, с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить заявление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого заявления Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства письменного заявления вправе либо принять предложение и подписать с Участником соглашение о расторжении настоящего договора, либо отказать в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении настоящего договора и подписания между сторонами соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик в течение 60 дней с даты получения такого заявления, возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по договору денежные средства, за вычетом денежных средств в размере 20% от Цены договора, указанной в п.3.1, но в любом случае размер такого вычета не может превышать размера денежных средств, фактически внесенных Участником долевого строительства на момент расторжения настоящего договора.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без уплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

## 9. Уступка прав требований по договору.

**9.1.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после полной уплаты им цены договора. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика с приложением договора уступки. В иных случаях уступка прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

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

## 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.** Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

**10.4.** Настоящий договор составлен в **трех** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Участнику долевого строительства, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Алтайскому краю.

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

Застройщик	Участник долевого строительства
<p><b>ООО СЗ «Западное»</b> Россия, 656038, Алтайский край, г.Барнаул, пр.Ленина,58, ИНН 2224135752 КПП 222401001 ОГРН 1092224005191 р/сч 40702810802000002006 в Алтайском отделении № 8644 ПАО Сбербанк г. Барнаул, БИК 040173604 к/сч. 30101810200000000604 e-mail: s252577@mail.ru</p> <p>Директор ООО СЗ «Западное»</p> <p>_____ Ю.Н. Погуляев</p> <p>м.п.</p>	<p>_____</p>