

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Барнаул

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива», почтовый адрес: 656031, г. Барнаул, ул. Крупской, 86, пом. Н-1, юридический адрес: г.Барнаул, ул. Крупской, 86, пом. Н-1, зарегистрировано Постановлением администрации Железнодорожного района г.Барнаула 06.04.1998 года за N 457, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 22 № 000546877, выдано ИМНС по Железнодорожному району г.Барнаула 05.12.2002 года, ОГРН 1022200911688, ИНН 2221030960, КПП 222101001, в лице генерального директора Гатилова Юрия Александровича, (31.08.1964 года рождения, место рождения - с. Новошипуново Краснощековского района Алтайского края, паспорт: 01 09 439792, выдан Отделом УФМС России по Алтайскому краю в Индустриальном районе г. Барнаула 25.09.2009года, код подразделения 220-071,(зарегистрирован по месту проживания по адресу: г.Барнаул, пос. Пригородный ул.Свердлова,29), действующего на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ г.р., паспорт _____, выданный _____, зарегистрированный по _____ адресу:

_____ именуемый далее **«Участник долевого строительства»**

вместе именуемые – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» и Договором. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной 15.11.2016 года в сети Интернет: www.barnaul-gi.ru.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, передающее в соответствии с Договором денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на квартиру в строящемся Многоквартирном доме.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 22:63:030427:50, площадью 9974 кв.м., местоположение: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Власихинская, 103, квартал 2023, принадлежащий Застройщику на основании договора аренды земельного участка №4889-з от 10.11.2016 года, заключенный с Главным управлением имущественных отношений Алтайского края, зарегистрирован 15.11.2016г. (рег №22-22/001-22/001/038/2016-779/1).

1.4. **Многоквартирный дом** – 16-этажный, 360-квартирный жилой дом со встроенными объектами общественного назначения, строительный №3, общая площадь многоквартирного дома – 36 645,61 кв.м., материал наружных стен – силикатный кирпич, материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты, категория энергетической эффективности – В, сейсмостойкость – 6 баллов, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Власихинская, 103.

1.5. **Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение) № _____ строительный, состоящая из ____ (_____) комнат(ы), расположенная в Многоквартирном доме в ____ (_____) подъезде на ____ (_____) этаже (далее – **Квартира**), а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Расположение и планировка Квартиры указаны в Приложении №1 к Договору.

1.6. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов). Проектная общая площадь Квартиры на день подписания Договора составляет _____ кв.м., из них: спальня _____ кв.м., общая комната _____ кв.м., кухня _____ кв.м., коридор _____ кв.м., туалет _____ кв.м., ванна _____ кв.м.

1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - сумма проектной общей площади Квартиры и площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов), подсчитываемой со следующими понижающими коэффициентами: лоджии – 0,5, балконы – 0,3, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом. Общая приведённая площадь Квартиры на день подписания Договора составляет _____ кв.м., из них: проектная общая площадь _____ кв.м., лоджия _____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

1.8. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончанию строительства.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Квартиру при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену договора в порядке, предусмотренном Договором, и принять Квартиру по акту приема - передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.3. Срок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства - не позднее 15 ноября 2019г.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и определяется исходя из стоимости 1 кв.м. в размере _____ (_____) рублей и расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.7. и Приложении №1 к Договору.

3.2. Цена Договора складывается из суммы денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта, денежных средств на оплату услуг Застройщика, на погашение ранее полученных кредитов, займов и процентов по ним, привлеченных Застройщиком на строительство. Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между затратами на строительство Объекта и ценой Договора.

3.3. Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчетов с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.4. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства (единовременно, ежемесячно равными долями, др.) в следующем порядке:

_____ (_____) рублей не позднее _____ 201_ г. на расчетный счет Застройщика, что будет являться надлежащим исполнением Участником долевого строительства своих обязанностей по оплате перед Застройщиком.

3.5. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п.3.6. Договора, а также в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в планировку Квартиры по согласию Сторон.

3.6. Фактическая общая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. В случае расхождения фактической общей площади Квартиры по отношению к проектной, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке:

1) В случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры увеличится более чем на 1 кв.м. по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.6. Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1. Договора, на площадь увеличения;

2) В случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры уменьшится более чем на 1 кв.м. по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.6. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1. Договора, на площадь уменьшения.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не принимается.

Доплата и возврат разницы по настоящему пункту производятся до подписания акта приема-передачи Квартиры.

3.7. В случаях, указанных в п.3.6. Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

4.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома;

4.1.3. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации Договора и для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру;

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению;

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется;

4.1.6. Завершить строительство Многоквартирного дома и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома не позднее 17 ноября 2018г.

4.1.7. Застройщик обязуется предоставить в регистрирующий орган необходимый в соответствии с действующим законодательством пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый строительством Объект долевого строительства в срок не позднее 120 календарных дней после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, в размере и порядке, установленном п. 3.1. и п.3.4. Договора;

4.2.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, осуществить приёмку и подписать акт приёма-передачи Квартиры в порядке, установленном Договором.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры (одностороннего акта в случае, предусмотренном п.6.4. Договора) при условии соблюдения Участником долевого строительства п. 4.2.1. Договора.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру;

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома.

5.1.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

5.1.4. Без специального согласования с Участником долевого строительства изменять сроки ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Самостоятельно и за свой счёт осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в соответствии с законодательством РФ, после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры;

5.2.2. Уступить права требования Квартиры третьим лицам в соответствии с разделом 8 Договора;

5.2.3. Реализовывать иные права, предоставленные Участнику долевого строительства законодательством РФ и Договором.

5.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.2. Передача Квартир осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и не позднее предусмотренного Договором срока.

6.3. Участник долевого строительства обязан в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, но не позднее

двадцати рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком, осуществить приёмку Квартиры и подписать акт приёма-передачи Квартиры.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 6.3. Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случаев несоответствия Квартиры требованиям, установленным в п. 7.1. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить и направить по адресу Участника долевого строительства односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартир.

6.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Квартира должна соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Квартира, передаваемая Застройщиком по акту приёма-передачи Участнику долевого строительства, должна иметь следующий комплекс выполненных работ и комплектацию «Под ключ»:

Потолки: жилые комнаты, кухня, ванная, прихожая - окраска водоэмульсионным составом;

Внутренние стены: жилые комнаты, кухня, прихожая – оклейка обоями; ванная, туалет – окраска водоэмульсионными или акриловыми составами;

Полы: жилые комнаты, коридор, кухня, прихожая – линолеум, плинтус; санузлы – керамическая плитка;

Окна: заполнение оконных проемов и лоджии – ПВХ; откосы оконных проемов – сэндвич панели; подоконная доска - ПВХ;

Двери: входная – металлическая; межкомнатные - деревянные; балконные – ПВХ;

Санузлы: установка сантехнических приборов (ванна, раковина, унитаз, смесители); индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения;

Кухня – мойка, смеситель;

Установка индивидуальных регистраторов тепла;

Лоджия, откосы лоджии без отделки.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи квартиры.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объекта долевого строительства Многоквартирного дома.

7.5. Гарантийный срок на элементы внутренней отделки, оборудования и комплектации, указанные в п.7.2. Договора, определяется технической документацией поставщиков (изготовителей) на соответствующие материалы и оборудование, но не превышает срок, указанный в п.7.3 Договора.

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

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего её ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, а также перевод долга по Договору на иное лицо допускается только с письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленное для строительства Многоквартирного дома право аренды Застройщика на земельный участок и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

9.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения установленного п. 3.4. Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного п. 2.3. Договора срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в 3-х-дневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

11.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по Договору на период их действия.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны разрешают возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.2. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.3. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

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

12.5. Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.7. Приложением (неотъемлемой частью) к Договору является копия листа поэтажного плана Многоквартирного дома с выделением на нем Квартиры и ее описанием.

12.8. Договор составлен в трех подлинных экземплярах – по одному для каждой стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

12.9. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, _____ Ф.И.О. полностью, даю своё письменное согласие ООО «Жилищная инициатива» (ОГРН 1022200911688), далее – Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Целью обработки моих персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мною сведений, принятие решения о предоставлении мне услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня и иных лиц.

Я уведомлен и понимаю, что:

- под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы и любая другая информация;

- под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые действия с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Обработка моих персональных данных, за исключением хранения, должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

(Подпись. Фамилия, имя, отчество полностью)

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива»
г.Барнаул, ул. Крупской, 86, пом. Н-1
ИНН 2221030960 КПП 222101001
ОГРН 10222200911688
ОКПО 33980835
Алтайское отделение №8644 ПАО Сбербанк
БИК 040173604
К/счет 30101810200000000604
Р/счет 40702810502000019946

Генеральный директор _____ Ю. А. Гатилов

Участник долевого строительства:
