**ДОГОВОР № У12-\_\_**

**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Горно-Алтайск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление № 1»**, ИНН 2204032090, КПП 041101001, ОГРН 1072204017434, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 22 № 002392143, дата государственной регистрации 31.05.2007 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Алтайскому краю; юридический адрес: 649000, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Проточная, дом 10/1, корпус 3, помещение 11, именуемое в дальнейшем - **Застройщик**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем – **Участник долевого строительства (Участник)**, действующий от своего имени, с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Основные понятия и термины**

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Улагашева, 12 с кадастровым номером 04:11:020132:244, принадлежащий на праве аренды, по договору на аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 3140 от 14.09.2016 г., зарегистрированному записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №04-02/001-02/001/006/2016-5883/1 20.09.2016 г. Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай (Управление Росреестра по Республике Алтай).

1.2. **Многоквартирный дом –** Жилой дом по ул.Улагашева, 12 в г.Горно-Алтайске Республики Алтай, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Улагашева, 12.

Основные характеристики многоквартирного дома, подлежащие определению в настоящем договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажность | 6, из них:  этаж на отм. -3,780 (подвал) предназначен для размещения автостоянки на 35 машино-мест и технических помещений; 1-5 этажи предназначены для размещения жилых помещений (квартир) и помещений общего пользования. |
| Общая площадь | 8 608,40кв.м. |
| Материал наружных стен | Ниже отм. 0.000 – монолитные железобетонные.  Выше отм. 0.000 – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич). |
| Материал поэтажных перекрытий | Ниже отм. 0.000 – монолитные железобетонные.  Выше отм. 0.000 – сборные железобетонные. |
| Класс энергоэффективности | А - «очень высокий» |
| Класс сейсмостойкости | 8 баллов |

1.3. **Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира),** создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и входящая в состав указанного многоквартирного дома.

Имеет следующие основные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| № квартиры (строительный) |  |
| Общая проектная площадь, кв.м |  |
| Жилая проектная площадь, кв.м |  |
| Этаж |  |
| Подъезд/корпус/секция |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты-1, кв. м |  |
| Площадь комнаты-2, кв. м |  |
| Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м |  |
| Площадь лоджии-1, кв. м |  |
| Площадь балкона-1, кв. м |  |

1.4. **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, с учетом понижающего коэффициента площади балкона (0,3), лоджии (0,5) (неотапливаемых помещений). Проектная общая площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

План Объекта долевого строительства (квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к настоящему договору.

 1.5. **Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства –** площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, с учетом понижающего коэффициента площади лоджий (неотапливаемых помещений), определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации, и составления кадастрового (технического) паспорта на многоквартирный дом и/или квартиру.

1.6. **Застройщик –** юридическое лицо, имеющее Земельный участок на праве аренды, и привлекающее денежные средства Участника многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему договору и на действительность настоящего договора.

**1.7. Цена договора –** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему договору.

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

1.9. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику и принятие Объекта долевого строительства Участником от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ, - подтверждающий одностороннюю передачу.

**2. Предмет договора**

2.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц в срок **не позднее 23 сентября 2019 года** построить многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику **не позднее 60 дней** **после получения разрешения на ввод в эксплуатацию**.

2.3. Застройщик имеет право сдать дом в эксплуатацию ранее срока, установленного в п. 2.1. Застройщик имеет право в одностороннем порядке продлить срок строительства объектов, о чем обязан письменно уведомить Участника. Уведомление должно быть направлено Застройщиком не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

2.4. Проектная декларация опубликована 13.03.2018 года в сети интернет на веб-сайте: http://www.su1biysk.ru/. Застройщик раскрыл информацию, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст.23.3 Федерального закона №214-ФЗ (<https://наш.дом.рф>). Участник ознакомлен с проектной декларацией.

2.5. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, получения разрешения на ввод в эксплуатацию и проведения обмеров соответствующим подразделением БТИ.

2.6. Строительство многоквартирного дома осуществляется на основании:

 - разрешения на строительство № 04-RU02301000-5062-2018 от 23.01.2018 года, выданного Исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления – администрацией города Горно-Алтайска.

- свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов в капитальном строительстве № 2026.08-2016-220403-2090-С-004 от 10.02.2016 г.

- проектной документации, получившей положительное заключение негосударственной экспертизы № 04-2-1-2-0030-17 от 21.06.2017 г.

Изменение указанных в настоящем пункте договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему договору.

1. **Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Цена Объекта долевого строительства (далее по тексту, Цена Объекта) составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, из которых 85% денежных средств направляется на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и 15% денежных средств направляется на оплату услуг Застройщика.

До даты передачи Объекта долевого строительства Участнику средства, уплаченные Участником в счет оплаты Цены Объекта, рассматриваются как целевой взнос; в случае расторжения договора все средства, уплаченные Участником в счет оплаты Цены Объекта, подлежат возврату Участнику в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В соответствии со статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ, денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, расходуются следующим образом:

3.1.1. средства, направляемые на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, подлежат использованию застройщиком в соответствии с п.п. 1-12, 14-16 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.1.2. средства, направляемые на оплату услуг застройщика, подлежат использованию застройщиком в соответствии с п.п. 13, 17-20 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.1.3. суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.2. Цена договора рассчитывается исходя из цены 1 (одного) квадратного метра равной –  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (НДС не облагается). Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п.3.3 настоящего договора, а также в иных случаях по соглашению сторон.

Первоначальный взнос в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** вносится за счет собственных средств Участника на расчетный счет Застройщика **в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации договора** в центре государственной регистрации с внесением сведений в единый государственный реестр.

Денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** вносится за счет собственных средств Участника на расчетный счет Застройщика **до \_\_\_\_\_\_\_ г.**

Денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** вносится за счет собственных средств Участника на расчетный счет Застройщика **до \_\_\_\_\_\_\_ г.**

Участник исполняет свои обязательства по внесению денежной суммы по следующим реквизитам:

ООО «Строительное управление № 1»,

ИНН 2204032090, КПП 041101001.

Р/с 40702810402000020022, Алтайское отделение №8644 ПАО «Сбербанк»,

БИК 040173604, Кор/сч 30101810200000000604.

В цену настоящего договора не включены затраты Участника по оформлению в собственность в органах государственной регистрации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего договора.

3.3. 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, **Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства** может отличаться от площадей, указанных в п.1.3., 1.4. настоящего Договора.

Уточнение фактической Общей приведенной площади Квартиры и фактической Общей площади Квартиры производится на основании результатов обмеров органом БТИ, проведенных в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны соглашаются с тем, что допустимое изменение Фактической площади (общей площади) Объекта долевого строительства составит не более 5% (пяти процентов) от проектной площади, указанной в п.1.3., п.1.4. настоящего Договора.

При отклонении Фактической площади (общей площади) Объекта долевого строительства от указанной в п.1.3., п.1.4. настоящего Договора более чем на 1 (Один) кв.м Стороны осуществляют перерасчет цены Договора, исходя из цены 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.2. Договора.

При этом если Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства окажется больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3., п.1.4. настоящего Договора, Участник обязан доплатить Застройщику соответствующую сумму цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении цены Договора, а если окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3., п.1.4. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть соответствующую сумму Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении цены Договора.

Дополнительное соглашение оформляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника о результатах обмеров, произведенных органом БТИ.

3.4. Стороны соглашаются, что стоимость суммы площадей неотапливаемых помещений (лоджий) оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России №854/пр от 25.11.2016 г. «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

1. **Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

4.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Участника, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

4.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику наряду с залогом, указанным выше, обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд (ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»). Информация размещена в сети интернет на веб-сайте: https://фонд214.рф.

1. **Права и обязанности сторон**

5.1. **Застройщик вправе:**

5.1.1. При отсутствии выявленных Участником недостатков в Объекте долевого строительства и уклонения от его приемки более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии статьи 8 пункта 4,6 Федерального закона №214-ФЗ.

5.1.2. Вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП.

5.1.3. Досрочно передать Участнику Объект долевого строительства.

5.2. **Застройщик обязуется:**

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

5.2.2. Передать Участнику в срок, установленный пунктом 2.2. договора, Объект долевого строительства по акту приема-передачи в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 1 к настоящему договору.

5.2.3. Предоставлять по требованию Участника всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.2.4. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства в соответствии с настоящим договором о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.5. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

5.3. **Участник вправе**:

5.3.1. В случае необходимости знакомиться с имеющейся у Застройщика строительной документацией.

5.3.2. Вносить свои предложения по вопросам управления домом после сдачи его в эксплуатацию.

5.3.3. Участник имеет право приступить к выполнению работ в квартире только после передачи ему квартиры по акту приема-передачи. В случае нарушения данного условия, а также в случае действий по самовольному производству отделочных и иных ремонтных работ, Застройщик вправе в одностороннем порядке принять меры по восстановлению в прежнее состояние конструкций и сооружений. При этом сумма оплаты по настоящему договору увеличивается на сумму, затраченную Застройщиком на восстановительные работы, исходя из рыночных расценок затраченных строительных материалов и произведенных работ с коэффициентом «1,5».

5.4. **Участник обязуется:**

5.4.1. Внести денежные средства в полном объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.4.2. Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта к передаче обязан приступить к его принятию в течение 7-ми рабочих дней по акту приема-передачи от даты получения уведомления. 5.4.3. При обнаружении недостатков на Объекте долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

5.4.4. Оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией указанного жилого дома (квартиры) со дня подписания Акта приема-передачи.

5.4.5. Оплачивать за свой счет работы по внесению изменений в проект по инициативе Участника в связи с изменением проекта квартиры на стадии строительства по письменному разрешению Застройщика.

5.4.6. Участник уведомлен о том, что, согласно ФЗ № 189 от 29.12.2004 г., с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

1. **Гарантии качества**

6.1. Гарантийный срок на общестроительные работы по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Он исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на сантехнические приборы, оборудование, устанавливаемые Застройщиком, а также строительные материалы, приобретаемые Застройщиком – согласно гарантийному паспорту предприятия-изготовителя.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**7. Уступка права требований**

7.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.2. Участник обязан уведомить Застройщика за пять рабочих дней о переходе прав требований по договору на нового участника. На основании ст.382 п.3 Гражданского кодекса РФ, если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав Участника к другому лицу, новый Участник несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

7.3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника к новому участнику определяется в договоре уступки прав требований.

7.4. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами.

7.6. Уступка Участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта долевого строительства, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**8. Переход права собственности**

8.1. Право собственности на квартиру возникает у Участника после полной оплаты ее стоимости с момента государственной регистрации этого права в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество, согласно действующему законодательству.

8.2. Оформление права собственности на квартиру в соответствии с действующим законодательством осуществляется силами и средствами Участника.

**9. Ответственность сторон**

9.1. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.

9.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником 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 застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник 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.

9.4. В случае нарушения Участником сроков регистрации договора долевого участия в строительстве он несет ответственность в соответствии с Административным кодексом Российской Федерации.

9.5. В случае увеличении сроков строительства объекта долевого строительства, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

9.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/#dst0) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

9.7. Застройщик освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших в результате событий, обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, неблагоприятных метеоусловий не позволяющих производить строительные работы, военные действия, изменения законодательства и т.д.) При этом срок исполнения обязанностей по настоящему договору увеличивается на срок ликвидации обстоятельств.

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

9.9. Участник подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

9.9.1. Текст данного Договора Участником прочитан, его смысл и изложенные в нем условия Участнику понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

9.9.2. В момент заключения настоящего Договора Участник является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

9.9.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

9.9.4. Участник не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

9.9.5. Участник способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате цены Договора, по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участника выполнимыми и не являются кабальными;

9.9.6. Участник не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

9.9.7. Участник дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации.

**10. Прочие условия**

10.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до надлежащего исполнения «Сторонами» своих обязательств по договору.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны совершенные в письменной форме и подписанные обеими «Сторонами» и зарегистрированные в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай.

10.3. В случае смерти Участника его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника.

10.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров или спор передается на разрешение в судебные органы в порядке, предусмотренном действующем законодательством РФ.

10.5. Расходы по оплате за первичную инвентаризацию (кадастровый паспорт квартиры) Участник оплачивает за счет собственных средств.

10.6. В случае расторжения договора по желанию Участника, Участник возмещает Застройщику расходы по оплате госпошлины по регистрации договора долевого участия и регистрацию соглашения о расторжении договора.

10.7. Настоящим Участник дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона о персональных данных №152 от 27.07.2006).

10.8. Все сообщения направляются Участнику по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае изменения указанного адреса Участник обязан письменно уведомить Застройщика о таком изменении. Уведомление должно быть направлено Застройщику в течении 10 (десяти) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредставления Застройщику уведомления в указанный срок, все письма, направленные в адрес Участника, будут считаться направленными надлежащим образом и полученные Участником.

10.9. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: один - для Застройщика, один - для Участника, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай.

**11. Реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** |
| **ООО «Строительное управление № 1»**  ИНН 2204032090, КПП 041101001  ОГРН 1072204017434  649000, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Проточная, дом 10/1, корп. 3, пом. 11  тел/факс: 8 (3854) 40-85-19  Р/с 40702810402000020022,  Алтайское отделение №8644 ПАО «Сбербанк», БИК 040173604, Кор/сч 30101810200000000604 |  |
| Представитель по доверенности:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

**Приложение №1**

**к договору долевого участия**

**в строительстве многоквартирного дома**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_201\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Комплектация и характеристики объекта долевого строительства (квартиры)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Стены | Наружные стены из керамического кирпича толщиной 510мм (жилые помещения) – утеплитель плиты из минеральной ваты «Изба Лайт-40» γ=36-42 кг/м3 по ТС 5231-17, толщиной 80мм (внутренний слой) и «ТЕХНОВЕНТ СТАНДАРТ» γ=80 кг/м3 по ТС 5195-17, толщиной 50 мм (наружный слой) с облицовкой плитами керамогранитными по навесной фасадной системе с воздушным зазором « Декот ХХI»-П по ТС 5167-17.  Наружные стены из керамического кирпича толщиной 510мм (санузлы) – утеплитель плиты из минеральной ваты «Изба Лайт-40» γ=36-42 кг/м3 по ТС 5231-17, толщиной 110мм (внутренний слой) и «ТЕХНОВЕНТ СТАНДАРТ» γ=80 кг/м3 по ТС 5195-17, толщиной 50 мм (наружный слой) с облицовкой плитами керамогранитными по навесной фасадной системе с воздушным зазором « Декот ХХI»-П по ТС 5167-17.  Толщины внутренних стен из:  -керамического кирпича – 380 мм и 250мм.  -газобетонных блоков – 200 мм.  Отделка стен: штукатурка цементно-песчаным раствором (комнаты, тамбуры, кухни, санузлы) по кирпичным стенам. |
|  | Оконные заполнения | Оконные блоки из ПВХ-профиля с двойными стеклопакетами теплоотражающим покрытием по ГОСТ 30674-99 с приведенным сопротивлением теплопередачи 0,63м2 С/Вт. |
|  | Дверные заполнения | Двери входные в квартиры - стальные по ГОСТ 31173-2016. |
|  | Внутриквартирные двери | Не устанавливаются. |
|  | Перегородки внутриквартирные | ГКЛ, толщиной 75 мм, со звукоизоляционным слоем, без отделки. |
|  | Потолки | Без отделки. |
|  | Покрытие пола | Цементно-песчаная стяжка полов.  Виброизоляция, шумоизоляция по типу «Пеноплэкс» 30 мм. |
|  | Электроснабжение | Выполнены вводы в квартиру с установкой узлов учета электроэнергии (без установки розеток, выключателей, патронов под лампочки). |
|  | Отопление | Выполнена разводка отопительной системы с установкой приборов отопления. |
|  | Водоснабжение | Горячее и холодное водоснабжение: установлены общие транзитные стояки в санузлах без разводки к кухонной зоне, обеспечивающие ввод в квартиру холодной и горячей воды с установкой запорных кранов и приборов учета (без приобретения и установки санитарно-технических приборов и подводок к ним). |
|  | Канализование | Установлены общие транзитные стояки в санузлах без разводки системы канализации к кухонной зоне (без приобретения, установки и подключения санитарно-технических приборов, т.е. ванн, унитазов, умывальников, моек и подводок к ним). |
|  | Лоджии | Ограждение лоджий – облицовочный кирпич  Витражи лоджий – из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом. |

**Адреса, реквизиты, подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** |
| **ООО «Строительное управление № 1»**  ИНН 2204032090, КПП 041101001  ОГРН 1072204017434  649000, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Проточная, дом 10/1, корп. 3, пом. 11  тел/факс: 8 (3854) 40-85-19  Р/с 40702810402000020022,  Алтайское отделение №8644 ПАО «Сбербанк»,  БИК 040173604, Кор/сч 30101810200000000604 |  |
| Представитель по доверенности:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

**Приложение №2**

**к договору долевого участия**

**в строительстве многоквартирного дома**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_201\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**План жилого помещения (квартиры)**

**На этаже (\_\_ подъезд):**

**Адреса, реквизиты, подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** |
| **ООО «Строительное управление № 1»**  ИНН 2204032090, КПП 041101001  ОГРН 1072204017434  649000, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Проточная, дом 10/1, корп. 3, пом. 11  тел/факс: 8 (3854) 40-85-19  Р/с 40702810402000020022,  Алтайское отделение №8644 ПАО «Сбербанк», БИК 040173604, Кор/сч 30101810200000000604 |  |
| Представитель по доверенности:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |