

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт 162б**

г. Барнаул

\_\_\_\_\_20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СМАРТ»** (ООО «СЗ «СМАРТ») ИНН 2225187182, КПП 222501001, ОГРН 1172225045376 Юридический адрес: 656049 край Алтайский г Барнаул пр-кт Ленина д. 31 кв. 32 Сайт: www.szsmart22.ru (Платежные реквизиты р/сч 40702810303500000930 в Сибирском филиале ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» БИК 045004867 к/сч 30101810250040000867), именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Тайчера Виталия Александровича, действующего на основании Устава, и

гражданин \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома общее имущество.

1.3. Участник долевого строительства – гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации.

1.5. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид - гражданский.

Назначение – многоквартирный дом.

Этажность - 10

Общая площадь дома — 15 714 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей (железобетонные панели заводского изготовления).

Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные панели заводского изготовления.

Класс энергоэффективности - "В".

Сейсмостойкость - 6 баллов.

1.6. План объекта долевого строительства (Приложение № 1) – схема (чертеж), отображающая в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас; их количество и площади) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, **Павловский тракт, дом 162 б**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в \_\_\_\_\_-собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Описание Объекта долевого строительства определяется проектной документацией и Приложением №1 к настоящему договору:

\_\_\_-комнатная квартира, будущий номер помещения № \_\_\_\_, \_\_\_ этаж, расположенная по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, Индустриальный район, **Павловский тракт, дом 162 б,**

- площадь квартиры без учета лоджии (балкона) - \_\_\_\_ кв.м.
- площадь лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом - \_\_\_\_ кв.м.
- общая площадь квартиры с учетом лоджии (балкона) - \_\_\_\_ кв.м.

### 2.3. Техническое состояние на момент сдачи:

- установка входной металлической двери;
- установка пластиковых оконных и балконных блоков;
- остекление лоджии (балконов), без герметизации узловых сопряжений элементов конструкций;
- монтаж системы электроснабжения до квартиры, с электротехнической разводкой по квартире;
- установка электросчетчиков в этажном щите;
- цементно - песчаная стяжка пола (кроме лоджии/балкона);
- шпаклевка стен и потолков (кроме санузлов);
- монтаж системы водоснабжения с установкой поквартирных счетчиков горячей и холодной воды, до места установки сантехнических приборов;
- монтаж системы канализации до места установки сантехнических приборов;
- монтаж системы естественной вентиляции;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и индивидуальных регистраторов тепла;
- устройство железобетонных стен;
- устройство гипсокартонных перегородок;
- устройство системы пожарной сигнализации;
- передача первичного средства пожаротушения.

В стоимость строительства не включается и Застройщиком не выполняется чистовая отделка, в т.ч. следующие виды работ (а также не предоставляются материалы и оборудование для установки):

- наклейка обоев;
- настилка чистового покрытия полов;
- укладка плитки в санузлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты, УЗО;
- штукатурка потолков и стен;
- чистовая покраска потолков и стен;
- предоставление и установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз, запорная арматура и смесители);
- установка (предоставление) розеток (в т.ч. силовых), выключателей, светильников и другой светотехнической продукции;
- шпаклевка стен и потолков в санузлах;
- монтаж первичного средства пожаротушения;
- стяжка пола лоджии (балкона)
- чистовая отделка потолков, полов и стен лоджии (балкона).

2.4 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему относятся за счет сторон.

2.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору будет обеспечено путем уплаты Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд согласно требованиям Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 218-ФЗ .

2.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя), с момента государственной регистрации настоящего договора, у Участника долевого строительства (залогодержатель) считаются находящимися в залоге право субаренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, **Павловский тракт, д. 162 б,** с кадастровым номером **22:63:010419:4199**, площадью 0,9091 га., Участок строительства принадлежит Застройщику на праве субаренды на основании договора субаренды №3 от 15.05.2019г., и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

В течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право субаренды которого будет находиться в залоге у

Участника долевого строительства, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.п.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права субаренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие:

- на преобразование земельного участка, в том числе его разделения на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.п.);

- на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права субаренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства;

- на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Также при заключении настоящего договора Дольщик дает согласие на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных сетей.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора на дату заключения \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).

3.2. Цена Договора определяется дифференцировано по каждому типу квартир с учетом спроса и видов работ, предусмотренных п.2.3 Договора.

3.3. Участник долевого строительства безналично оплачивает взнос в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства оплачивает в соответствии с графиком платежей (см.приложение №2).

3.4. Днем исполнения платежа признается день внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, для последующего перечисления Застройщику.

3.5. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон.

### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства многоквартирного дома, указанного в п.2.1 настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214 ФЗ.

4.1.2. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.3. Предоставить в установленном законом порядке документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.4. Окончить строительство Дома в срок до «21» сентября 2023г. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до «21» сентября 2023г. При досрочном вводе Дома в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства, ранее установленного в настоящем пункте срока без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства составляет не более 5% от площади, указанной в пункте 2.2 настоящего договора.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.8. По требованию Участника долевого строительства представить информацию о ходе и состоянии строительства дома, а также информацию о Застройщике в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.9. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в связи с ненадлежащим качеством переданной ему квартиры, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока (п.7.3).

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. При изменении реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента произошедших изменений.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта приема-передачи, либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

6.6. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по п. 6.2. договора, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства, возвращаются Участнику долевого строительства в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора.

6.7. В случае одностороннего отказа Участником долевого строительства от исполнения договора, в соответствии с п. 6.5. договора Застройщик в течение 20 рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по договору до дня их возврата. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004г. №214 ФЗ, к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

#### 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему договору несет Участник долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал договора уступки прав требования.

#### 9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, террористический акт, изменение законодательства и другие, не зависящие от Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства) и, если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

9.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

#### 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи и оплаты цены квартиры или расторжения договора.

10.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

10.3. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.3 согласен, претензий не имеет.

10.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству.

10.6. Настоящий договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

10.7. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я \_\_\_\_\_ ФИО полностью, даю свое письменное согласие ООО «Специализированный Застройщик «СМАРТ» (656049 край Алтайский г Барнаул пр-кт Ленина д. 31 кв. 32 ОГРН 1172225045376), далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

Гражданин ФИО полностью \_\_\_\_\_ года рождения.

Паспорт:

Адрес регистрации:

Адрес проживания:

Место рождения:

Семейное положение:

Номер телефона:

Электронная почта:

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 к 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, уточнение (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; Товарищество собственников жилья, Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я могу отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку моих персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

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

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

10.8. Во исполнение требований статьи 18 Федерального закона от 13.03.2006 N126-ФЗ «О рекламе», статьи 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи», я ФИО полностью

\_\_\_\_\_,  
даю своё письменное согласие «ООО «Специализированный Застройщик «СМАРТ» (656049 край Алтайский г Барнаул пр-кт Ленина д. 31 кв. 32 ОГРН 1172225045376) на получение рекламно-информационных рассылок посредством SMS-сервисов. Я также подтверждаю, уведомлен о возможности в любое время отказаться от получения данных рассылок путем подачи письменного заявления в «ООО Специализированный Застройщик «СМАРТ».

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

\_\_\_\_\_/В.А. Тайчер /

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/