**ДОГОВОР № 171д-\_\_**

участия в долевом строительстве многоквартирного дома с объектами общественного назначения по адресу: г. Барнаул, ул. Гущина, 171д

г. Барнаул «\_\_» декабря 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ИСК «Авангард»,** именуемое в дальнейшем "Застройщик",

в лице директора Алиева Субхана Фирдуси оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник долевого

 (наименование или Ф.И.О.)

строительства", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего

 (должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

 (Устава, доверенности или паспорта)

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1.** Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

Застройщик - хозяйственное общество:

которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), пп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

**1.2.** Информация о Застройщике включает сведения:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения Застройщика, а также о режиме его работы;

2) о государственной регистрации Застройщика;

3) об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и связан с осуществлением Застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

**1.3.** Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать сведения:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах Застройщика на земельный участок (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности или право аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства), в том числе о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства;

4) о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома и передачи дома участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию;

9) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома;

10) о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков);

11) о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору;

12) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия.

**1.4.** Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

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

**1.5**. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;

дата выдачи: 25.04.2019г;

срок действия: 18.12.2020 г;

номер: 22-RU22302000 -98 -2019.

**1.6.** Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности или право аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства).

**1.7.** Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.8.** Многоквартирный дом (далее - "Дом") - жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул. Гущина, 171д.

**1.9.** Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид - гражданский.

Назначение - жилой дом.

Этажность - 17.

Общая площадь жилого дома – 11 134,86 кв. м.

Общая площадь квартир – 6 646,5 кв. м.

Общая площадь офисных помещений – 503,55 кв. м.

Материал наружных стен - из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с монолитным железобетонным каркасом.

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - «В».

Сейсмостойкость - 6 баллов.

**1.10.** Объект долевого строительства - жилое помещение – квартира (**Приложение**), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

***Квартира состоит из \_\_\_\_\_ комнат, будет находиться в многоквартирном доме в \_\_\_\_\_ секции на \_\_\_\_\_ этаже (номер на площадке \_\_\_\_, строительный номер \_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с проектной документацией***.

- 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.

**1.11.** Техническое состояние объекта долевого строительства и виды строительных работ, выполняемых Застройщиком на момент передачи объекта долевого строительства Участнику:

- монтаж перегородок санитарно-технических узлов (помещений);

- установка пластиковых окон в местах, предусмотренных проектом, с устройством внутренней отделки откосов и установкой подоконной доски из пвх.;

- установка остекления лоджий (балконов) в соответствии с проектным решением.

- монтаж вводного щита системы электроснабжения, устройство узла учета электроэнергии в отдельном этажном распределительном щите, без разводки электрических линий, без установки электроприборов (розетки, выключатели), без установки осветительных приборов;

- стены - простая штукатурка без последующей отделки;

- пол - цементно-песчаная стяжка толщиной 50 мм;

- потолок - монолитная железобетонная плита (без отделки);

- монтаж точки подключения к системе канализации (Ду 100 мм), без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;

- монтаж точки подключения к системе горячего и холодного водоснабжения, с устройством индивидуальных узлов учета, без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;

- монтаж естественной вытяжной системы вентиляции.

- монтаж системы отопления и установка отопительных приборов и индивидуальных приборов учета;

- временная входная металлическая дверь (устанавливается Застройщиком для исключения попадания в Квартиру посторонних лиц, на период строительства объекта долевого строительства и передачи его Участнику).

В стоимость строительства не включаются и Застройщиком не выполняются следующие виды работ:

- установка постоянной входной двери;

- устройство внутренних межкомнатных перегородок;

- чистовая отделка (шпаклевка) и покраска потолков и стен;

- наклейка обоев;

- настил чистового покрытия полов;

- отделка поверхностей керамической плиткой в санитарных узлах;

- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и вспомогательных помещениях;

- установка электроплиты;

- установка сантехнических приборов (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);

- чистовая отделка потолков, полов и стен лоджии (балкона).

**1.12.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (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 жилое помещение (квартиру).

**1.13.** Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ**

**И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**2.1.** При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- действующим разрешением на строительство Дома от 25.04.2019 г. № 22-RU22302000-98-2019, выданным Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула, срок действия: до 18.12.2020 г;

- опубликованной и размещенной (или представленной Участнику долевого строительства) проектной декларацией;

- Договором аренды №288-а земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 16.10.2017 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю 25.10.2017 года № 22:63:010528:25-22/001/2017-1.

**2.2.** При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает исполнение обязанности по уплате предусмотренных Законом отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**3.2.** По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) зарегистрировать Договор в установленном законом порядке;

б) обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул. Гущина, дом 171д, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

г) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **"18" декабря 2020 г.;**

д) передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном п. 1.10. настоящего договора, по передаточному акту не позднее "18" декабря 2021 г.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный [п. 2.3](#P100) настоящего Договора срок;

е) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома;

ж) не позднее десяти рабочих дней со дня подписания передаточного акта с Участником долевого строительства совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства;

з) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства;

и) после сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения на объекте долевого строительства коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем;

к) в случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением;

л) возвратить денежные средства, уплаченные Участником по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

**3.3.** Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение десяти дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности объекта к передаче принять объект и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к объекту долевого строительства;

в) предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на объект;

г) самовольно не проникать, не заселяться в помещение, являющееся объектом долевого строительства, не производить на объекте долевого строительства ремонтные или иные связанные с отклонением от проекта работы до подписания Сторонами передаточного акта. При выявлении таких фактов Участник обязан по требованию Застройщика привести объект долевого строительства в соответствие с проектом за счёт собственных средств не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента предъявления Застройщиком такого требования и передать объект долевого строительства Застройщику по акту. В случае приведения объекта долевого строительства в соответствие с проектом за счет Застройщика, возместить последнему расходы, связанные с проведением работ по приведению объект долевого строительства в соответствие с проектом.

**3.4.** Застройщик вправе:

3.4.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.

3.4.2. Внести изменения и дополнения в проект объекта долевого строительства.

3.4.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более шести месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

**3.5.** Участник долевого строительства вправе:

3.5.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема объекта долевого строительства.

3.5.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

3.5.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации.

**3.6.** Право собственности на объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на объект долевого строительства будет оформляться за счет средств Участника долевого строительства.

**3.7.** Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

**3.8.** Участник долевого строительства является залогодержателем дома, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности (или на праве аренды на указанный земельный участок) в соответствии со ст. 13 Закона.

**3.9.** При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

**3.10.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

**3.11.** В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

**3.12.** Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

**3.13.** Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_%, исходя из стоимости одного квадратного метра - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей и общей площади Квартиры, равной \_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

В указанную сумму включены средства на возмещение затрат на создание объекта долевого строительства в размере 90% от цены договора, указанной в п. 4.1. Договора и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% от цены договора.

**5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**5.1.** Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в [п. 4.1](#P149) настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение 3-х дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

**5.2.** Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на банковский счет Застройщика.

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

**6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.2.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет.

 Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

**6.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

 Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

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

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

**7.1.** Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**7.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписания Сторонами передаточного акта объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

**7.3.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

**7.4.** По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

5) возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;

6) реорганизации Застройщика;

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

**8.2.** В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

**8.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

**9.3.** В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10.2.** В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**10.3.** В случае существенного нарушения требований к качеству объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

**10.4.** Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

**10.5.** В случае нарушения установленного настоящим 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.

**11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**11.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды;

- строящийся на земельном участке Дом.

**11.2.** При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

**11.3.** Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в [п. п. 11.1](#P220) - [11.3](#P224) настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в [п. 11.1](#P220) настоящего Договора, является банк;

2) от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объект долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта;

3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и банком, может быть использован только на цели, указанные в пп. 1 - 9 ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**11.4.** После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в [п. п. 11.1](#P220) - [11.3](#P224) настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

**11.5.** С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на объект долевого строительства.

**11.6.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

**11.7.** Участник извещен и выражают свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером **22:63:010528:25,** предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

**11.8.** Участник проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под многоквартирным жилым домом может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник дает свое согласие на образование земельного участка под многоквартирным жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером **22:63:010528:25** на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласия и уведомления Участника. Участник дает свое согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером **22:63:010528:25,** а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласия и уведомления Участника.

**11.9.** Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**12.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

**12.3.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.4.** Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**12.5.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

**13. АДРЕС И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ Застройщика, подписи сторон**

**Застройщик:**

***656037, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Антона Петрова, дом 198 офис Н2/6, тел. +7(385)223-85-23,*** ***iskavg22@gmail.com******, iskavg22.ru, ИНН 2224098170 КПП 222401001, ОГРН 1052242181991,***

***Банковские реквизиты: р/с 40702810002000023885 Алтайское отделение №8644 ПАО «Сбербанк»***

***к/с 30101810200000000604, БИК 040173604***

Директор ООО «СЗ ИСК «Авангард» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Алиев С.Ф. /

 М.П.

**Участники:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ФИО подпись

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ФИО подпись

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ФИО подпись

**Приложение**

****

Директор ООО «СЗ ИСК «Авангард» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Алиев С.Ф. /

 М.П.

**Участники:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ФИО  подпись

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ФИО подпись

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ФИО подпись