ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_

**на долевое участие в строительстве**

город Барнаул, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

 **Общество с ограниченной ответственностью «СЕЛФ**», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

 **Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, далее вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

1.**Застройщик –** хозяйственное общество,которое имеет в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного Разрешения на строительство № 22-RU22302000-419-2018, выданного 26.11.2018 г. Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула.

2.**Участник долевого строительства** – лицо, передающее в соответствии с договором денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на машино-место, расположенное в нежилом помещении подземной автостоянки в составе строящегося Многоквартирного дома.

3.**Многоквартирный дом** – многоквартирный дом с объектами общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторными подстанциями, расположенный на земельном участке по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул.1905 года, 25 (кадастровый номер 22:63:020623:952).

Общая площадь многоквартирного дома – 111345,975 м²

 Материал наружных стен 1-3 блок-секции (согласно проектной документации):

монолитный железобетонный каркас с заполнением из кирпича.

 Материал поэтажных перекрытий 1-3 блок-секции (согласно проектной документации):

 монолитный железобетон.

 Материал наружных стен 4-12 блок-секции (согласно проектной документации): кирпич.

 Материал поэтажных перекрытий 4-12 блок-секции (согласно проектной документации):

 железобетонные плиты.

Материал наружных стен подземной автостоянки (согласно проектной документации): монолитные фундаментные блоки.

Материал поэтажных перекрытий подземной автостоянки (согласно проектной документации): монолитный железобетон.

 По нормам энергетической эффективности многоквартирный дом соответствует классу «В» - высокий.

 Сейсмостойкость многоквартирного дома - 6 баллов. (далее по тексту договора – Многоквартирный дом, Объект).

 4.**Объект долевого строительства** – нежилое помещение для размещения (хранения) автотранспортного средства (машино-место), расположенное в нежилом помещении подземной автостоянки в составе Многоквартирного дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее по тексту договора – Машино-место).

5.**Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Машино-места, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Машино-места согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончанию строительства.

**Статья 1**. **Правовые основания заключения договора и привлечения денежных средств**

 **для финансирования строительства.**

1.1.Застройщик и Участник долевого строительства, свободные в своем волеизъявлении, заключают настоящий договор для осуществления строительства многоквартирного дома с объектами общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторными подстанциями, расположенный на земельном участке по адресу: Алтайский край, город Барнаул, ул.1905 года, 25 и удовлетворения потребностей Участника долевого строительства в нежилом помещении для размещения (хранения) автотранспортного средства (машино-месте).

1.2.На момент заключения настоящего договора Застройщик располагает следующими документами:

-проектной декларацией, опубликованной в установленном порядке на сайте Застройщика: <http://www.selfstroi.ru>, на сайте единой информационной системы жилищного строительства: https://наш.дом.рф;

- разрешением на строительство Многоквартирного дома № 22-RU22302000-419-2018, выданного 26.11.2018 г. Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;

- зарегистрированным в установленном порядке правом собственности на земельный участок на основании договора купли- продажи земельных участков от 22.10.2014 г. с кадастровым номером № 22:63:020623:952;

- положительным заключением экспертизы проектной документации №22-2-1-2-0043-18, выданной 26.10.2018 года ООО «Сибирская негосударственная экспертиза».

**Статья 2**. **Предмет Договора**

2.1.В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в собственностьУчастнику долевого строительства Машино-место, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Машино-место по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Месторасположение Машино-места определено Сторонами в Приложении №1 к настоящему договору.

Общая площадь Машино-места составляет – \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.

2.2.При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1.На момент заключения настоящего договора, Машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства (права на него) не проданы, не отчуждены в любой иной форме, в залоге, под арестом или любым другим запретом не находится, не является предметом судебного спора, а также не обременено какими-либо правами третьих лиц.

2.2.2.Строительство Многоквартирного дома ведётся согласно разрешениям и документации, предусмотренным действующим законодательством.

2.3.Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что право собственности на земельный участок по адресу Алтайский край, г. Барнаул, ул.1905 года, 25, передано в залог кредитной организации Банку ВТБ (Публичное акционерное общество) по кредитным обязательствам Застройщика, привлеченным для завершения строительства Объекта. При этом после ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Машино-места Участнику долевого строительства все имеющиеся к тому времени обременения будут сняты.

С момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства является залогодержателем земельного участка, предоставленного застройщиком для строительства. Участник долевого строительства выражает свое согласие на замену залога путем образования нового(ых) земельного(ых) участка(ов) при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ, в том числе на многократное образование любых участков, с увеличением, с уменьшением площади участка, изменением местоположения границ участка и сохранением обременения в пользу участника долевого строительства.

С момента образования нового земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета в залоге у участника долевого строительства будет находиться вновь образованный земельный участок.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Статья 3**. **Цена Договора и порядок расчётов**

3.1.Цена Договора, на момент подписания, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей**, исходя из общей площади Машино-места \_\_\_\_\_\_\_ кв.м и стоимости одного квадратного метра общей площади Машино-места \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

 Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется исходя из фактической площади Машино-места с учетом положений п. 3.6. настоящего Договора и стоимости 1 кв.м. общей площади Машино-места, определенной на день фактического внесения последнего платежа.

3.2.Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

 Основаниями для изменения цены Договора являются:

-изменение Общей площади Машино-места по результатам технической инвентаризации и технического учета. В случае расхождения размеров Общей площади Машино-места по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, цена Договора подлежит корректировке, пропорционально изменению Общей площади Машино-места, в связи с чем, стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие с фактической Общей площадью Машино-места (произвести полный расчет по Договору), с учетом положений п. 3.6. настоящего Договора;

 -любые обстоятельства, которые влекут увеличение стоимости одного квадратного метра неоплаченной общей площади Машино-места и увеличение затрат на строительство, в соответствии с проектом общего имущества в Объекте, учитывая инфляцию, изменение налогообложения в сторону увеличения, удорожание строительных материалов, внесение изменений в проектную документацию, увеличение тарифов на подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения), повышение платы за земельный участок, иные обстоятельства, влияющие на себестоимость строительства.

 Указанные в настоящем пункте основания для изменения цены Договора считаются существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходят при заключении настоящего договора.

 Информация об изменении цены за квадратный метр общей площади Машино-места опубликовывается на сайте Застройщика -<http://www.selfstroi.ru>.

 3.2.1.Стороны достигли соглашения, что в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в соответствии с п.3.5. настоящего договора, более чем на 5 (пять) рабочих дней, цена Договора (стоимость 1 кв.м. общей площади Машино-места), указанная в пункте 3.1.настоящего договора, увеличивается на 10% от неоплаченной суммы Договора. При этом, Застройщик направляет в адрес Участника долевого строительства соответствующее уведомление о перерасчете цены настоящего Договора*.* Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате разницы в цене Договора.

3.3. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и включает расходы Застройщика, связанные с организацией строительства и привлечением средств инвесторов (Участников долевого строительства), в т.ч. проценты за пользование привлеченными заемными и кредитными средствами для финансирования затрат на строительство и другие расходы.

3.4. Застройщик определяет финансовый результат от строительства многоквартирного дома в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

 - подписаны все документы о передаче Участникам долевого строительства и Инвесторам объекта долевого строительства;

 - завершено расходование средств, полученных от Участников долевого строительства на установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и настоящим договором цели.

 Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

3.5. Уплата цены договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей производится Участником долевого строительства в течение 5-ти рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика(или согласно Графику платежей (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора ).

3.6. При заключении настоящего Договора, Стороны принимают во внимание, допустимое расхождение в размерах Общей площади Машино-места по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и фактической площади Машино-места, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства. В связи с чем, Стороны договорились о том, что в случае увеличения или уменьшения Общей площади Машино-места в размере не более пяти процентов от указанной площади в настоящем договоре, претензий друг к другу иметь не будут.

3.7. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Машино-места будет подтверждаться платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении. Исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой договора подтверждается справкой, выданной Застройщиком.

**Статья 4. Права и обязанности сторон**

**4.1.Обязанности Застройщика:**

4.1.1.Обеспечить надлежащее качество строительно-монтажных работ, соответствующее проекту, технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требований действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов), применяемых при строительстве объектов данного вида.

4.1.2.Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.3.Передать Машино-место Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок до 31 декабря 2020 года.

 Застройщик вправе завершить строительство Многоквартирного дома и передать Машино-место Участнику долевого строительства досрочно.

4.1.4.После исполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по договору, передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Машино-место (справка о полном расчете, акт приема-передачи Машино-места). и документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру

4.1.5. В случае, если передача Участнику долевого строительства Машино-места не может быть завершена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию. Изменение договора, оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6.Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в случае ненадлежащего качества переданного ему Машино-места, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.1.7.Устранить недостатки строительства, выявленные Участником долевого строительства при приемке Машино-места, в течение двух календарных месяцев с момента получения таких замечаний в письменном виде.

4.1.8.Застройщик обязуется, после завершения строительства Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства (Управляющей Компании, ТСЖ) общее имущество многоквартирного дома, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, часть подвалов и технических этажей, в которых имеются инженерные коммуникации (за исключением нежилых помещений и террас для размещения коммерческого оборудования), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**4.2. Обязанности Участника долевого строительства**:

4.2.1.Своевременно, в соответствии с п.3.5. настоящего договора, производить финансирование строительства Многоквартирного дома в целом и приобретаемых площадей по настоящему договору.

4.2.2. Принять Машино-место по акту приема-передачи в течение десяти дней, после получения уведомления от Застройщика о готовности Машино-места к передаче, и возложить на себя бремя расходов по его содержанию (коммунальные платежи и др. расходы) с момента подписания акта приема-передачи. Наличие устранимых недостатков (при соответствии Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям) не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи. В этом случае одновременно с Актом приема-передачи составляется Акт с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются Застройщиком в порядке, установленном п. 4.1.7. договора. Требования, касающиеся качества строительства, Участник долевого строительства вправе предъявлять после оплаты стоимости договора в полном размере.

4.2.3. Подписание акта приема-передачи Машино-места без замечаний, считается выполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий по настоящему Договору.

4.2.4.Участник долевого строительства обязуется собственными силами и за свой счет оформить право собственности на приобретаемое Машино-место после подписания акта приема-передачи Машино-места. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.2.5.Участник долевого строительства извещен, что на базе указанного дома возможно создание Товарищества Собственников Жилья (ТСЖ) или Управляющей Компании. После регистрации права собственности на Машино-место, указанное в 2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан урегулировать свои отношения по коммунальному обслуживанию Машино-места с ТСЖ или Управляющей компанией, путем заключения соответствующего договора.

4.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме окончательной цены Договора и подписания акта приема-передачи Машино-места.

**4.3. Права Застройщика:**

4.3.1.Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома. Настоящим Стороны согласовали возможность незначительного отклонения параметров Многоквартирного дома от проектной документации. При этом Застройщик гарантирует, что характер таких изменений, дополнений и отклонений для Участника долевого строительства не будет являться существенным, и не будет ухудшать потребительских свойств Объекта долевого строительства.

4.3.2. При уклонении участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 4.2.2. настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 8 Закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, предусмотренного пунктом 4.2.2. настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе от его получения, либо отметки об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приемки-передачи Машино-места.

 4.3.3. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п.6.4, Застройщик исполняет обязательство лицу (кредитору), исполнившему обязательство по оплате цены договора.

 При подтверждении перехода права требования к третьему лицу после передачи Машино-места в установленном настоящим договором порядке, лицо получившее право требования несет бремя расходов по содержанию Машино-места с момента подписания Акта лицом, указанным в абзаце первом настоящего пункта или с момента составления Застройщиком одностороннего Акта о принятии Машино-места первоначальным кредитором или Акта об отказе первоначального кредитора от принятия Машино-места.

4.3.4. Внести в Объект недвижимости (Многоквартирный дом) архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости (Многоквартирный дом) будет отвечать требованиям проектной документации.

**4.4. Права Участника долевого строительства:**

4.4.1.Участник долевого строительства имеет право требовать информацию у Застройщика о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома.

4.4.2.Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Машино-места, оговоренного в п. 2.1. настоящего Договора, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п.7.4).

4.4.3.В одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенного договора по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г..

4.4.4.Участник долевого строительства вправе по своей инициативе обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Договора по причинам, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору. Расторжение договора в данном случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащей государственной регистрации, при этом возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется Застройщиком без индексации в порядке и сроки, определяемые Сторонами в соглашении о расторжении договора на участие в долевом строительстве.

**Статья 5 . Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

5.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, о чем Участник долевого строительства уведомлен.

5.2.Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор в случаях предусмотренных законом, а именно в связи с просрочкой Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа; а также в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца), если договором предусмотрено внесение платежей в предусмотренный договором период.

5.3. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по основаниям, предусмотренным п.5.2. договора, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются без индексации на счет Участника долевого строительства в порядке определенном Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

5.4. В остальных случаях расторжение настоящего договора возможно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

**Статья 6. Уступка прав требований по договору**

6.1.Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по Договору третьим лицам только после полной оплаты по Договору или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2.Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта, законченного строительством Машино-места.

6.3.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.

6.4.Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по договору, обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке не позднее 14 календарных дней с момента перехода указанного права и представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования с отметкой о регистрации и, в случае, если правопреемником является физическое лицо, копию документа, удостоверяющего личность гражданина, получившего право требования.

 В случае невыполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, лицо, получившее право требования несет риск исполнения обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства.

6.5.Застройщик не исполняет обязательство лицу получившему право требования по настоящему договору до представления ему документальных доказательств перехода права требования к этому лицу.

**Статья 7. Гарантия качества**

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

7.2. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.3.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.

7.4.Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет с момента передачи Машино-места Участнику долевого строительства.

 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав переданного объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы и элементы внутренней отделки, не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Машино-места.

 7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Машино-места 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 привлеченным им третьими лицами.

7.6.Переустройство и перепланировка Объекта долевого строительства и мест общего пользования может осуществляться Участником долевого строительства после оформления права собственности, с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, а в случаях, установленных законом с согласия всех собственников помещений в доме.

7.7. Не является нарушением требований о качестве Машино-места и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Машино-месте, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет.

**Статья 8. Ответственность Сторон**

8.1.В случае невыполнения условий, указанных в п.4.2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с оплатой текущих расходов по содержанию Машино-места, в т. ч. и его охрану.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленных договором сроков внесения платежей (п.3.5), он оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока.

8.3.В случае нарушения Застройщиком предусмотренного в п. 4.1.3. договора срока исполнения обязательств, он оплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4.В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.5. В случае нарушения взятых на себя обязательств, стороны настоящего договора несут имущественную ответственность в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Если после заключения настоящего договора будет принят Закон или Постановление Правительства, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенного договора.

**Статья 9. Порядок разрешения споров**

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

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 по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

**Статья 10**. **Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

Форс-мажором по настоящему договору считаются: стихийные бедствия, военные действия, война, блокада, запретительные действия властей, решения (постановления, определения) судов, социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего договора, изменение действующего законодательства и иные обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

 При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2.Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**Статья 11. Заключительные положения**

11.1.Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4.Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку собственных персональных данных содержащихся в настоящем договоре, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

11.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и всех соглашений к нему, стороны несут каждая за себя. Договор составлен в 4-х экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**Статья 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**«ЗАСТРОЙЩИК»: «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «СЕЛФ»**634570, Томская область, Томский район, с.Богашево, ул. Мира, д. 71, строение 1, ИНН 2222022619 КПП 701401001,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / м.п. |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |

**Приложение №1 к договору № 25/\_-мм на долевое участие в строительстве от .2019 г.**

План -\_\_ этажа

**«ЗАСТРОЙЩИК»: «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «СЕЛФ»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |