

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве жилья

г. Новосибирск

2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора **Черновой Валентины Ивановны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице _____, с другой стороны, а совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. В соответствии с условиями настоящего договора об участии в долевом строительстве (далее именуемый – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением третьих лиц построить (создать) 18-этажный многоквартирный многэтажный жилой дом № 6 (по генплану) с помещениями общественного назначения и с подземным этажом, по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, 84, - далее именуемый – «Объект недвижимости», с правом аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:10265, Разрешение на строительство от 28.06.2018 г. № 54-Ru54303000-159-2018, Разрешение на строительство от 21.12.2020 г. № 54-Ru54303000-159и-2020, а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику указанный объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 Договора. Участник обязуется уплатить цену Договора и принять объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 Договора при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- Объект недвижимости отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс В, сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов, количество этажей – 18 надземных этажей и 1 подземный этаж, общая площадь Объекта недвижимости 28 403,34 кв.м. Наружные стены: с монолитными железобетонным каркасом и стенами из сборных железобетонных панелей; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.
- 1.2. Участник обязуется оплатить цену Договора в размере _____ (_____) рублей, определенную на момент заключения Договора.
- 1.3. Застройщик обязуется организовать строительство Объекта недвижимости, в том числе: подготовить проектную и сметную документацию, привлечь других участников к деятельности по долевому строительству Объекта недвижимости, обеспечить выполнение строительно-монтажных работ своими и привлеченными силами.
- 1.4. Застройщик обязуется передать Участнику - _____ комнатную квартиру, расположенную по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, 84, жилой дом № 6 (по генплану), б/с _____ (строительный), квартира № _____ (строительный), проектной общей площадью _____ кв.м. (без лоджии), жилой площадью _____ кв.м., площадь лоджии _____ кв.м., на _____ этаже (далее именуемая – «Квартира»).
- 1.5. Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости – 2 квартал 2022 года.
- 1.6. Срок передачи Квартиры – не позднее 4 квартал 2022 года.
- 1.7. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.
- 1.7.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и общедомового имущества, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого помещения в Объекте недвижимости.

2. Права и обязанности сторон

- 2.1. Застройщик обязуется:
- 2.1.1. В предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект недвижимости.
- 2.1.2. Осуществить надлежащую организацию строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией с выполнением внутренних работ в следующем объеме: установка деревянных оконных блоков, установка входной двери, перегородки межкомнатные – не оштукатурены; стены – без подготовки, не оштукатурены; полы: комнаты, коридоры - цементно-песчаная стяжка; в санузлах, ванных комнатах, лоджиях стяжка не выполняется (монолитная плита без подготовки), возможен перепад между уровнем пола коридора и санузлов, ванных комнат в пределах пяти сантиметров; потолок – монолитная плита без подготовки; сантехнические работы – система водопровода и канализации без трубной разводки в санузлах и ванных комнатах от стояков горячего, холодного водоснабжения и канализации, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя, унитаза, раковины); отопление – выполнение монтажа трубной разводки с установкой приборов отопления без окраски; электроосвещение – электроразводка с установкой розеток, выключателей, с патронами без электролампочек; остекление лоджии; установка электросчетчиков и водосчетчиков производится по заявке Участника после подписания Участником акта приема-передачи Квартиры.
- 2.1.3. Обеспечить ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости по окончании строительства Объекта недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.
- 2.1.4. Подготовить и передать Объект недвижимости на баланс эксплуатирующей организации, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по Договору.
- 2.2. Участник обязуется:
- 2.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать цену Договора, указанную в п. 3. Договора.
- 2.2.2. Принять от Застройщика Квартиру по акту приема-передачи в порядке и в срок, установленными Договором; ознакомиться, подписать и исполнять инструкцию по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи Квартиры.
- 2.3. Участник имеет право уступить право требования по Договору третьим лицам с момента государственной регистрации Договора до подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, при условии уплаты Участником цены Договора в полном объеме.
- 2.4. Участник не имеет права:
- 2.4.1. Находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Квартиры до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Квартире и осуществлять пользование Квартирой до подписания Участником акта приема-передачи (в т.ч. запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы, реконструкцию, перепланировку, переоборудование и т.п.).
- 2.4.2. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом Договора.
- 2.5. Застройщик и Участник обязаны своевременно сообщать другой стороне об изменении адреса, номеров телефонов, электронной почты.
- 2.6. Участник ознакомлен с планом Квартиры, указанным в Приложении № 1 к Договору и являющимся его неотъемлемой частью. На плане Квартиры отсутствует изображение инженерных сетей, проходящих через Квартиру. Схематическое изображение на плане элементов бытового оборудования (унитаза, ванны, раковины, плиты) не означает, что разводка, в т.ч. выводы, розетки инженерных сетей будут расположены именно таким образом, возможно изменение места расположения данных элементов в ходе строительства. Фактическое направление открытия входной двери в Квартиру может отличаться от схематического изображения на плане Квартиры.

- 2.7. Застройщик вправе внести изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, в том числе в части Квартиры, до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Сведения о внесении изменений в проектную документацию указываются Застройщиком в проектной декларации в установленном законом порядке, без направления письменного уведомления Участнику. Допустимое изменение общей площади Квартиры составляет не более 5 % от общей площади Квартиры.

3. Цена договора и порядок оплаты

- 3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, на момент заключения Договора составляет _____ (_____) рублей, из следующего расчета:

(_____ кв.м. (общая площадь Квартиры) x K1) + (_____ кв.м. (площадь лоджии) / 2 x K1),

где K1 – цена за 1 кв.м. площади Квартиры, которая составляет _____ рублей.

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- 3.2. В цену договора не включается стоимость индивидуальных (поквартирных) счетчиков тепла, электропечи, межкомнатных дверей, чистовой отделки, так как установка указанных приборов и выполнение данных работ в Квартире Застройщиком не производится.
- 3.3. Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (полное наименование – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8- 800-707-00-70 доб. 60992851), далее по тексту – «Банк», в срок до «_____» _____ г., размер депонируемой суммы – _____ рублей, срок условного депонирования депонируемой суммы – до 31.12.2022 г.
- 3.3.1. Обязанность Участника об уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.
- 3.4. Изменение графика внесения платежей возможно только по соглашению сторон.
- 3.5. В случае, если до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник обязуется осуществлять платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта недвижимости пропорционально общей площади Квартиры в порядке, устанавливаемом дополнительным соглашением сторон.
- 3.6. В случае, если в период действия Договора, будут установлены обязательные для Застройщика требования к вводимым в эксплуатацию жилым домам, которые приведут к увеличению объема выполняемых внутренних работ на Квартире, предусмотренных п. 2.1.2. Договора, стороны обязуются заключить Дополнительное соглашение к Договору с соответствующим изменением Цены Договора и условий п. 2.1.2. Договора.

4. Порядок передачи Квартиры

- 4.1. Передача Квартиры Участнику оформляется путем составления акта приема-передачи после выдачи Застройщику уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, получения технического паспорта (плана) на Объект недвижимости, присвоения Объекту недвижимости почтового адреса районной администрацией, а также полной оплаты Участником цены Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику квартиру по акту приема-передачи (либо не выдавать Участнику оригинал подписанного Участником акта приема-передачи) до полной оплаты цены Договора, при этом Застройщик не будет считаться просрочившим исполнение обязательства по передаче Квартиры.
- 4.2. Застройщик не менее чем за месяц до окончания установленного п. 1.6. Договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности передать Квартиру, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу.
- 4.2.1. Информация о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию размещается Застройщиком на сайте www.csib.ru, наш.дом.рф. В случае, если по каким-либо причинам Участник не получил от Застройщика сообщение, указанное в п. 4.2 Договора до наступления последнего месяца квартала, указанного в п. 1.6 Договора, Участник обязан самостоятельно ознакомиться с информацией о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию на указанном сайте Застройщика в сети Интернет и явиться в офис Застройщика, расположенный по адресу: г. Новосибирск, м/р Горский, д. 53а, - для получения сообщения, указанного в п. 4.2 Договора, на руки.
- 4.2.2. Застройщик вправе направить Участнику дополнительное сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости путем направления sms-сообщения на номер мобильного телефона, либо на адрес электронной почты, указанные Участником. Участник согласен с тем, что данное дополнительное уведомление будет являться надлежащим, не может быть проигнорировано Участником.
- 4.2.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности передать Квартиру любым из способов, указанных в Договоре, обязан приступить к его принятию не позднее семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения и принять Квартиру в срок, указанный в п. 1.6 Договора.
- 4.2.4. В случае предъявления Участником Застройщику претензий по качеству Квартиры, Застройщик вправе уведомить Участника об устранении недостатков путем направления sms-сообщения на номер мобильного телефона, либо на адрес электронной почты, указанные Участником. Участник согласен с тем, что данное уведомление будет являться надлежащим, не может быть проигнорировано Участником.
- 4.3. При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу и по истечении срока хранения почтовых отправлений.
- 4.4. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 1.5. Договора срока обязан направить Участнику уведомление и предложение об изменении Договора. Об изменении указанного срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.
- 4.5. Договор и акт приема-передачи Квартиры являются основанием для регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.6. Право собственности на Квартиру возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Квартира поступает Участнику в полное владение, пользование и распоряжение в соответствии со статьей 219 ГК РФ.

- 4.7. Затраты, связанные с оформлением прав собственности на Квартиру, несет Участник.
- 4.8. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости ранее срока, установленного п. 1.5. Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Квартиру Участнику в порядке, установленном Договором.
- 4.9. С момента передачи Участнику Квартиры в порядке, предусмотренном Договором (по двустороннему акту приема-передачи, либо в одностороннем порядке), Участник несет риск случайной гибели, повреждения Квартиры, а также Участник обязуется нести все эксплуатационные расходы, связанные с Квартирой, в том числе оплачивать коммунальные услуги.

5. Ответственность сторон

- 5.1. Застройщик и Участник несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.
- 5.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае просрочки внесения Участником платежа, предусмотренного п. 3.3 Договора, в течение более чем два месяца (если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться единовременным платежом) или в случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем два месяца (если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный Договором период).
- 5.3. В случае нарушения условий п. 2.4.1. Договора Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 80 000 рублей и приводит Квартиру в первоначальное состояние согласно проекту в течение трех рабочих дней за свой счет. Ответственность за произведенную Участником реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Квартире, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник. Участник обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника, произведенными в нарушение условий п. 2.4.1. Договора.
- 5.4. Участник предупрежден Застройщиком о том, что проектные площади Квартиры, указанные в п. 1.4. Договора, могут отличаться от площадей Квартиры, определенных в результате технической инвентаризации после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.
- 5.5. В случае, если по данным технической инвентаризации площадь Квартиры отличается от проектной площади, указанной в п. 1.4 Договора, цена Договора изменению не подлежит, Застройщик и Участник не вправе требовать увеличения (уменьшения) цены Договора, доплаты (возврата) денежных средств в связи с увеличением (уменьшением) площади Квартиры.
- 5.6. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованных при строительстве Объекта, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п. 1.7, 1.7.1 Договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник.

6. Срок действия договора

- 6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до исполнения обязательств обеими сторонами в полном объеме в соответствии с условиями Договора.
- 6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в любое время до окончания срока действия Договора по причинам, не связанным с неисполнением либо ненадлежащим исполнением сторонами своих обязательств по Договору. В этом случае, если расторжение Договора произошло после ввода Объекта в эксплуатацию и перечисления Банком Застройщику денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, Застройщик обязуется возвратить денежные средства в течение двенадцати месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7. Прочие условия

- 7.1. Участник уведомлен о том, что управление Объектом недвижимости будет осуществляться управляющей компанией – ООО «КЖЭК «Горский» - с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию до момента выбора способа управления Объектом недвижимости в установленном законом порядке.
- 7.2. Участник обязуется соблюдать правила пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правила эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования.
- 7.3. За нарушение правил, предусмотренных п. 7.2. Договора, а также за бесхозяйственное содержание жилых домов и жилых помещений, самовольное переоборудование и перепланировку жилых помещений, порчу жилых домов, их оборудования и объектов благоустройства Участник несет административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:
- принадлежащее Застройщику право аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:10265;
 - строящийся (создаваемый) Объект недвижимости.
- Участник дает свое согласие: 1) на образование частей и/или раздел земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:10265 в процессе строительства, до ввода, а также после ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, с образованием земельных участков для строительства и/или эксплуатации построенных (введенных в эксплуатацию) на данном участке жилых домов, объектов энергетики (трансформаторных подстанций, распределительных пунктов), школы, детского сада, иных объектов недвижимости, общественных дорог, проездов, оформления сервитуты для подъезда к объектам коммунальной инфраструктуры, образовательным учреждениям, иным объектам недвижимости с сохранением земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:10265 в измененных границах (или без такого сохранения); 2) на внесение изменений (заключение дополнительных соглашений) в Договор аренды земельного участка от 29.10.2013 г. № 117340т, заключенный между ООО «Развитие» и Мэрией г. Новосибирска.
- 7.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, оседание почвы в результате стихийных бедствий, война и военные действия, забастовки, принятие органами государственной власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора.
- 7.6. Все споры, возникающие при исполнении Договора, могут разрешаться сторонами путем направления претензий, которые подлежат рассмотрению в течение пятнадцати рабочих дней; при не достижении согласия - судом в установленном действующим законодательством порядке. Претензия считается переданной Застройщику надлежащим образом, если таковая направлена по почте заказным письмом по адресу Застройщика, либо передана через канцелярию Застройщика, расположенную по адресу: г. Новосибирск, м/р Горский, д. 53а. Полномочия каких-либо лиц, присутствующих на строительных объектах, в иных местах, связанных с деятельностью Застройщика, на прием претензий от Участника по Договору, отсутствуют и не следуют из обстановки. Соблюдение досудебного претензионного порядка разрешения споров не является обязательным.

- 7.7. При разрешении споров стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также иными действующими нормативными актами.
- 7.8. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных Участника, а именно: фамилия, имя, отчество, пол, гражданство, дата и место рождения, номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; адрес регистрации, места жительства, сведений СНИЛС, номера телефона и электронной почты. Участник дает согласие на обработку его персональных данных в целях подготовки и исполнения Застройщиком Договора, передачи посредством Интернет в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, в ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» (для оказания услуги «on-line регистрация»), для направления сообщений рекламного характера по электронной почте и по номеру телефона, для направления в государственные и муниципальные органы власти (по письменному запросу соответствующих органов). Участник дает согласие на получение сообщений рекламного характера по электронной почте и по номеру телефона, указанные в Договоре. Участник предоставляет Застройщику право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в соответствии с целями обработки. Согласие вступает в силу со дня подписания Договора и действует в течение неопределенного срока. Согласие может быть отозвано Участником в любое время на основании его письменного заявления.
- 7.9. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается у Застройщика, один передается Участнику, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик

Участник

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие»
630032, Новосибирская обл, Новосибирск г,
Горский мкр, дом № 51, этаж 1, офис 18
ИНН 5404474693, КПП 540401001
ОГРН 1125476222607
р/с 40702810844050098696
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641
тел./факс (383) 210-02-68
<http://www.csib.ru>

ООО «Развитие»

_____ Червова В. И.

_____ Подготовила