

ДОГОВОР № [Номер договора цифрами] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Новосибирск

[Дата заключения
договора]

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом 1», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 14.08.2020 г., основной государственный регистрационный номер 1205400039228, ИНН 5406807838, место нахождения общества: Российская Федерация, 630005, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д. 89, 1 этаж, помещение 34, в лице Генерального директора Донской Екатерины Владимировны, действующей на основании устава, с одной стороны,

и

гражданин Российской Федерации [Фамилия Имя Отчество], [Дата рождения] года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации: [Номер паспорта], выдан [Кем выдан], дата выдачи [Место для ввода даты], код подразделения [NNN-NNN], зарегистрирован по адресу: [Место для ввода адреса], именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве *собственности*, кадастровый номер 54:35:101030:84, площадью 13035 (Тринадцать тысяч тридцать пять) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**, по адресу: **Новосибирская область, г Новосибирск**.
- 1.2. **Жилой дом – многоквартирный дом № 1 (согласно проекту)**, объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией», в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: город Новосибирск, Центральный район (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
- 1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.
- 1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом 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, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
- 1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
- 1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
- 1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
- 1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных

с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

- 1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

- 1.10. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк.

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Серебренниковская, д. 20.

Реквизиты: ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

БИК 045004641

Корр/счет 30101810500000000641

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон банка: 900- для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «Закон о Долевом Участии»).
- 2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
- 2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
- 2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 статьи 3 Закона о Долевом Участии.
- 2.3.2. Разрешения на строительство №54-Ru54303000-161 и 1-2021 от 24.02.2021, с изменениями, № Ru54303000-161 и 2-2021 от 24.03.2021, выданное Мэрией города Новосибирска с последующими изменениями.
- 2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 54:35:101030:84-54/173/2021-458 от 11.02.2021 г. права собственности Застройщика на Земельный участок.
- 2.3.4. Опубликования в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации на Интернет сайте наш.дом.рф.
- 2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в Разделе 2 настоящего Договора.
- 2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику

расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

- 3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект: Квартира, условный проектный № Указать номер цифрами, состоящее из Выбрать нужный вариант, расположенное на Номер этажа в формате: № (прописью) этаже в подъезде (секции) № Указать номер цифрами, Выбрать нужный вариант.

Основные характеристики Объекта и Жилого дома, соответствующие проектной документации, план Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже, а также описание Объекта долевого строительства, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

- 3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Цена Договора составляет Сумма цифрами (Сумма прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3. Договора.

- 4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – Сумма цифрами (Сумма прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

- 4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта, определённой исходя из фактических обмеров, по отношению к Проектной общей площади Объекта, указанной в Договоре, более чем на 2,5 % (две целых пять десятых процента), о чем Стороны составляют дополнительное соглашение к Договору. В случае отклонения Общей площади Объекта, определённой исходя из фактических обмеров, от Проектной общей площади Объекта, указанной в Договоре, менее чем на 2,5 % (две целых пять десятых процента) в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей площади Объекта, определённой исходя из фактических обмеров, по отношению к Проектной общей площади Объекта, указанной в Договоре, более чем на 2,5 % (две целых пять десятых процента), Стороны производят расчет стоимости разницы между Проектной общей площадью Объекта, указанной в Договоре и Общей площадью Объекта, определённой исходя из фактических обмеров. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в пункте 4.2. Договора. Фактическая Общая площадь Объекта устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (многоквартирного дома) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 4.4. Если Общая площадь Объекта, определённая исходя из фактических обмеров кадастрового инженера, будет больше Проектной общей площади Объекта, указанной в Договоре, более чем на 2,5 % (две целых пять десятых процента), то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

- 4.5. Если Проектная общая площадь Объекта, определённая исходя из фактических обмеров кадастрового инженера, будет меньше Общей площади Объекта более чем на 2,5 % (две целых пять десятых процента), то Участнику возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

- 4.6. Участник обязуется оплатить Цену Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

Сумма цифрами (Сумма прописью) рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

- 4.7. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонент: Участник [Фамилия Имя Отчество];

Уполномоченный банк (эскроу-агент) - ПАО Сбербанк;

Бенефициар – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «30» июня 2022 г. включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

- 4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

- 4.9. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

- 4.10. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора/ в случае электронной регистрации Договора – архив электронных файлов с УКЭП регистратора;

По соглашению Застройщика и Уполномоченного банка сканированные копии Договора/ архив электронных файлов с УКЭП регистратора могут направляться Застройщиком в Уполномоченный банк по каналам связи используемых между Застройщиком в Уполномоченным банком.

- 4.11. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

- 5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, не позднее 31.12.2021г. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – IV квартал 2021 г.

- 5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

- 5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

- 5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

- 5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.
- 5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.
- При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.
- 5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
- Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.
- 5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
- 5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
- 5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

- 5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.
- 5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
- 6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

- 6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.
- 6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.
- 6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 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».

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в

случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные Разделом 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом условия согласованных в п.4.4. настоящего Договора) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):** , Банка и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.]

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

- 7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.
- 7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.
- 7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.
- 7.1.12. В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.
- 7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.
- 7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.
- 7.2. Обязанности Застройщика:
- 7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
- 7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
- 7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.
- Техническая документация в т.ч. технический паспорт Объекта Застройщиком Участнику не предоставляется. Участник своими силами и за свой счет запрашивает техническую документацию на Объект у кадастрового инженера, указанного Застройщиком.
- 7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли

ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

- 8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
- 8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.
- 8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Стороны договорились установить срок рассмотрения претензии и предоставления ответов в случаях, когда требование об обязательном претензионном (досудебном) порядке разрешения споров установлено законом. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.
- 10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).
- 10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от заключения Соглашения к Договору об изменении площади объекта и цены Договора, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.
- 10.7. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

- 10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
- 11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в соответствии с реквизитами Стороны Договора, указанными в Разделе 12 настоящего Договора.
- 11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
- 11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.
- 11.6. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.
- 11.7. Приложения к настоящему Договору:
Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Дом 1»

ОГРН 1205400039228

ИНН 5406807838 КПП 540601001

Адрес: 630005, г. Новосибирск, ул. Семьи

Шамшиных, д. 89, этаж 1, помещение 34

р/с 407 028 104 440 500 64 460

в Сибирский Банк ПАО Сбербанк

к/с 301 018 105 000 000 00 641

БИК 045004641

Генеральный директор

«Участник долевого строительства»

[Фамилия Имя Отчество]

Зарегистрирован по адресу: [Место для ввода текста.]

Почтовый адрес: [Место для ввода текста.]

Паспорт [Номер паспорта], выдан

[Кем выдан],

дата выдачи [Место для ввода даты],

код подразделения [NNN-NNN],

тел. [Номер телефона]

Е.В. Донская

М.П.

[Фамилия Имя Отчество]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № [Номер договора] участия в долевом строительстве
от [Дата договора] г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом:	Многоквартирный дом
Корпус:	[•]
Секция:	[•]
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое/Нежилое
Этажность:	[•]
Общая площадь (кв.м.):	[•]
Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	[•]
Класс сейсмостойкости:	[•]
Основные характеристики Объекта:	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	[•]
Номер этажа Жилого дома:	[•]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[•]
Количество комнат:	[•]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[•]
Лоджия/балкон	[•]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[•]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[•]

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

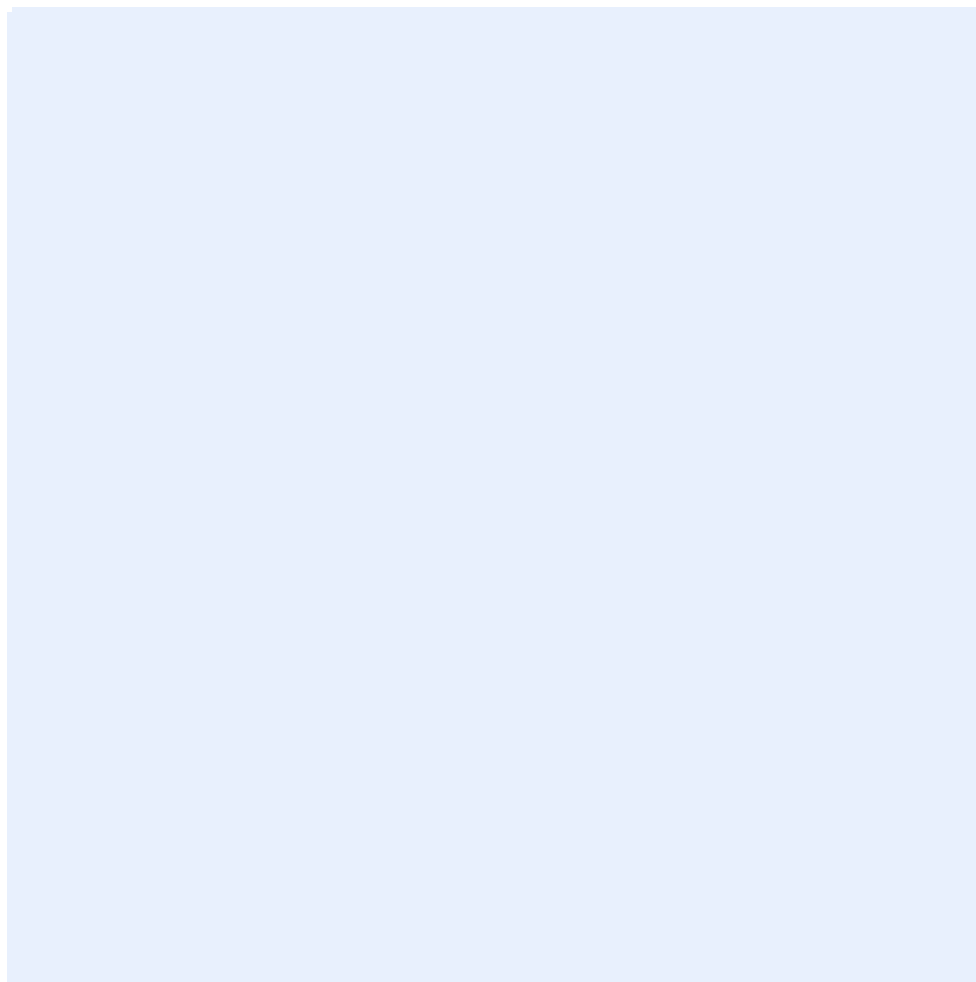
- Полы квартиры – цементно-песчаная стяжка армированная фиброволокном, стяжка на балконах/лоджиях не выполняется;
- Наружные стены кирпичные толщиной 250 мм и монолитные железобетонные толщиной 250 мм с оштукатуриванием;
- Межквартирные перегородки и перегородки между квартирой и общим коридором – кирпичные толщиной 250 мм с оштукатуриванием (без выполнения дверных откосов) и монолитные железобетонные толщиной 250 мм с оштукатуриванием;
- Внутриквартирные перегородки сан.узлов из кирпича толщиной 120 мм с оштукатуриванием внутренней поверхности «мокрых зон» (без выполнения дверных откосов);
- Потолки – без отделки;

- Окна – пластиковые с подоконными досками, откосы оконных проемов с оштукатуриванием и «Окна (подъезд (секция) 1, этажи с 5-го по 15-ый квартира 2-3А-1, пом. 24) витражные алюминиевые, откосы проемов с оштукатуриванием»;
- Витражные окна лоджии и/или балконов, балконные двери – пластиковые, пороги внутри и снаружи не устанавливаются, откосы проемов с оштукатуриванием;
- Двери: входная дверь – металлическая, без выполнения откосов; межкомнатные – не устанавливаются;
- Внутриквартирная система отопления: горизонтальная разводка, с установкой радиаторов и регуляторов температуры. Тепловые счётчики устанавливаются в технологических нишах, расположенных в межквартирном коридоре;
- Сантехнические работы – холодное и горячее водоснабжение – горизонтальная разводка с вводом в помещения санузлов, без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников, ванн, смывных бачков. Отводы оканчиваются заглушками. Счётчики водопотребления устанавливаются в технологических нишах, расположенных в межквартирном коридоре. Предусматривается место установки электрического полотенцесушителя без подвода кабеля электроснабжения.
- Фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после получения Квартiry по передаточному акту;
- Установку сантехнического оборудования (ванны, унитазы, умывальники, мойки, смесители) и разводку холодной и горячей воды Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после получения квартiry по передаточному акту;
- Электромонтажные работы - выполнение разводки электрических сетей с вводом в Квартiry и установкой квартирного распределительного щитка; устройство коробки дополнительной системы уравнивания потенциалов в ванной комнате. Место расположения аппаратов защиты и прибора учета электроэнергии - этажный щит. Разводку электрических сетей по Квартiry, установку оконечных устройств (розеток, выключателей, приборов освещения, электрических полотенцесушителей) Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после получения Квартiry по передаточному акту;
- В прихожих квартир устанавливается 1 (один) адресный тепловой пожарный извещатель. В жилых комнатах и кухнях квартир устанавливаются автономные дымовые пожарные извещатели из расчета установки в каждой жилой комнате и на кухне по одному извещателю;
- Слаботочные системы: радио, телефон - без ввода в Квартiry; интернет – установка закладной в Квартiry для ввода кабеля провайдера услуги;
- Работы по устройству межкомнатных перегородок Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после получения Квартiry по передаточному акту;
- Работы по доведению Квартiry до полной готовности (малярные, обойные, облицовочные, устройство чистых полов, установку межкомнатных, санузловых, кухонных дверей и пр.) Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после получения Квартiry по передаточному акту;
- Обслуживание и ремонт переданной по передаточному акту Квартiry производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением единых норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством.

Утвержденная архитектурная концепция фасада Жилого дома не предполагает внесение изменений в остекление балконов и/или лоджий. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что места установления внешних блоков кондиционеров (систем их вывода) определены проектной (рабочей) документацией. Участник долевого строительства не имеет права выполнять или реконструировать остекление балкона и/или лоджий, устанавливать внешние блоки кондиционеров за пределами габаритов Жилого дома), проводить иные работы, результат которых нарушит общий вид его фасада;

Технические характеристики Квартiry являются предварительными. Их уточнение не является недостатком качества Квартiry. Площадь Квартiry будет уточнена по результатам обмеров органа, уполномоченного на проведение технической инвентаризации. Окончательная (фактическая) площадь указывается в передаточном акте Квартiry.

Планировка Объекта и его местоположение на этаже строящегося многоквартирного дома



**«Застройщик»
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Дом 1»**

Генеральный директор

Е.В. Донская

**«Участник долевого строительства»
[Фамилия Имя Отчество]**

[Фамилия Имя Отчество]