

Договор №2Д- К участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

« » 202 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АКАДЕМ-РАЗВИТИЕ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Пылева Станислава Васильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО

, именуемый в дальнейшем

«**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом 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», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства: **«Комплекс малоэтажных жилых домов со встроенными помещениями на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:625, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области»**, площадь участка 21540 кв.м., (далее – Объект капитального строительства), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства строительный адрес Объекта капитального строительства будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

*После оформления Участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства, Квартира будет находиться у Участника долевого строительства **в собственности**.*

1.2. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:19:164603:625, расположенный по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, п. Ложок, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области «16» октября 2020 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:19:164603:625-54/167/2020-4.

- Разрешения на строительство № 54-Ru54519301-183-2021 от 10.11.2021 года, выданного Администрацией Новосибирского района Новосибирской области (срок действия разрешения – до «10» апреля 2025 года).

- Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – КВАРТИРА, обладающая следующими характеристиками:

номер дома (строительный)	№ квартиры (строительный)	Количество комнат	Этаж	Общая площадь с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента), кв.м.	Общая площадь с учетом лоджии/балкона (с понижающим коэффициентом), кв.м.	Общая площадь/кв.м	Жилая площадь, кв.м.

2.1.1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его местоположение на этаже, а также

количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии) Объекта долевого строительства согласованы Сторонами и фиксируются в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. В общую площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные за входной дверью Объекта долевого строительства: площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д.

2.1.3. В общую площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (с понижающим коэффициентом) включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные за входной дверью Объекта долевого строительства, включая площадь лоджий, посчитанных с коэффициентом 0,5, либо балконов, посчитанных с коэффициентом 0,3; площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д.

2.1.4. В общую площадь Объекта долевого строительства включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные за входной дверью Объекта долевого строительства, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д., за исключением площади лоджии/балкона.

2.2. Застройщик обязуется организовать выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- установка кирпичных перегородок, в местах, предусмотренных проектом;
- установка входных дверей (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются, отделка дверных откосов – не выполняется);
- установка окон: ПВХ (отделка и установка внутренних оконных откосов – не выполняется), остекление балконов/лоджий – холодные алюминиевые конструкции;
- полы: комнаты, коридоры, санузлы и ванные комнаты - цементно-песчаная стяжка; на лоджиях/балконах стяжка не выполняется;
- потолки: без отделки (заделка рустов на потолке- не выполняется);
- стены: улучшенная штукатурка на гипсовой основе, отделка стен в санузле – простая штукатурка на основе композитного вяжущего, отделка стен на балконе – не выполняется;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления), в местах, предусмотренных проектом;
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета и разводкой по квартире, установочные изделия (розетки, выключатели, в соответствии с проектом). Светотехнические приборы, светильники и звонки не устанавливаются и не поставляются;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без выполнения внутриквартирной разводки канализационных сетей, без установки унитаза, раковины;
- монтаж холодного и горячего водоснабжения – выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов (и технологических отверстий) для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников, ванн, смывных бачков, унитазов и т.д. Отводы заканчиваются заглушкой (в том числе без установки полотенецесушителя);
- установка вентиляционных решёток, принудительных вентиляторов (в том числе с обратным клапаном) – не выполняется;
- устройство слаботочных систем (интернет, домофон, ТВ) не выполняется. Осуществляется ввод в квартиру гофрированных каналов для организации возможности прокладки слаботочных систем.

Работы по доведению Квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.3. **Основные характеристики объекта капитального строительства:** вид, назначение Объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом, этажность – 4 этажа, количество этажей – 5, общая площадь многоквартирного дома – 3893,3 кв.м., наружные стены надземной части – кирпичная кладка, толщиной 380 мм, утеплитель толщиной - 150 мм, наружная верста выполняется из облицовочного кирпича толщиной 120 мм, плиты перекрытия – сборные железобетонные пустотные; класс энергоэффективности - B+ (высокий), класс сейсмостойкости Объекта капитального строительства – 6 баллов.

2.4. Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

3. Сроки и порядок строительства

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию **не позднее 31.03.2023 года.**

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в течение 30 (тридцати) дней после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования

денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк «Левобережный» (ПАО), место нахождения и адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, 48. Корр/счет 30101810100000000850 в СИБИРСКОМ ГУ Банка России, БИК045004850, ИНН 5404154492, адрес электронной почты: escr @nskbl.ru, номер телефона: (383) 3600900 доб. (6128, 6265).

Депонент: _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АКАДЕМ-РАЗВИТИЕ»;

Депонируемая сумма: _____ (_____ рублей 00 копеек);

Срок условного депонирования денежных средств: - 30 июня 2023 года. (срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома).

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АКАДЕМ-РАЗВИТИЕ» не позднее 10 (Десяти) рабочих дней при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Реквизиты для погашения Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора №1125-21 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.12.2021 года: расчетный счет №40702810300000001900 в Банке «Левобережный» (ПАО), К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): расчетный счет №40702810300000001900 в Банке «Левобережный» (ПАО), К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.

Расчеты собственные средства +Материнский семейный капитал

4.1.1. Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.2. Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» № 256-ФЗ от 29.12.2006 г., согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____, выданного от _____ Управлением Пенсионного Фонда Российской Федерации Государственное Учреждение в _____ районе города _____. Денежные средства перечисляются в безналичном порядке Управлением Пенсионного Фонда Российской Федерации Государственное Учреждение в _____

_____ районе города _____ на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора, в течение ____ (____) дней, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4.1.3. Доли собственности в объекте долевого строительства на жилое помещение (квартиру) распределяются в следующем порядке:

- в части оплаты стоимости объекта за счет собственных средств в размере _____ (_____) в общую совместную собственность ____/____ (_____) - _____ и _____ (указываются супруг и супруга);

- в части оплаты стоимости объекта за счет средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» №256-ФЗ от 29.12.2006г в размере ____ (_____) рублей в общую долевую собственность ____/____ (_____), по ____/____ (_____) каждому:

- _____ – ____/____ (____);

- _____ – ____/____ (____);

- _____ – ____/____ (____) (указываются супруг, супруга и дети).

Расчеты собственные средства +кредит

4.1.1. Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.2. Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Банком _____, находящийся по адресу: _____, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № _____ (далее – Банк) по Кредитному договору № _____ от _____

_____ года, заключенному между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Банком в г. _____ для целей приобретения Объекта, путем безналичного перечисления на счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка.

Застройщиком по поручению Участника долевого строительства может быть представлен оригинал договора участия в долевом строительстве, прошедший государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (с отметками о государственной регистрации договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка) или его скан-копия, либо электронный образ Договора, прошедший электронную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, доступ к которому осуществляется путем получения Банком ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: <https://rosreestr.gov.ru>, позволяющему визуализировать образ Договора в электронном виде. Представление документов (скан-образа оригинала Договора / электронный образ Договора, ссылка для обращения к сервису и т.п.) посредством электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: _____ на адрес электронной почты Банка _____.

4.1.3. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 5,11 и 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение в пользу Банка прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплаченного Участником долевого строительства частично за счет кредита, предоставленного Банком на основании Кредитного договора.

4.1.4. 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. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залогу является Банк.

Расчеты собственные средства + рассрочка (Последний платеж по Графику платежей – до ввода объекта в эксплуатацию)

4.1.1. Платеж в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.1.2. Оплата оставшейся суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, производится Участником долевого строительства в соответствии с Графиком платежей на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора, но в любом случае до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, относительно сроков, указанных в п.3.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется внести оставшуюся сумму в течение 5 (Пяти) дней с даты получения уведомления Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

График платежей:

Срок оплаты:	Сумма оплаты:
не позднее 25 месяц год	сумма платежа

Расчеты аккредитив (собственные средства, кредитные средства) +

4.1.1. Платеж в сумме _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.2. По соглашению Сторон, до момента оплаты настоящего Договора, Участник долевого строительства осуществляет резервирование собственных денежных средств с использованием безотзывного открытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- сумма аккредитива _____ рублей 00 копеек.
- срок действия аккредитива – до _____ 20 ____ г.
- банк - эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – _____.
- способ исполнения аккредитива: без акцепта, путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на счет эскроу, открытый в Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) на имя Участника долевого строительства, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

- условия исполнения аккредитива: при предоставлении Застройщиком по поручению Участника долевого строительства Исполняющему банку оригинала договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (с отметками о государственной регистрации договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка) или его скан-копии, либо электронного образа Договора, прошедшего электронную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, доступ к которому осуществляется путем получения Банком ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: <https://rosreestr.gov.ru>, позволяющему визуализировать образ Договора в электронном виде. Представление документов по аккредитиву (скан-образ оригинала Договора / электронный образ Договора, ссылка для обращения к сервису и т.п.) посредством электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: _____ на адрес электронной почты Банка _____.

При исполнении аккредитива после представления документов в Исполняющий банк денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

4.2. Сторонами допускается отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5%. Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий настоящего Договора со стороны Застройщика и не влечет изменение цены настоящего Договора.

Если по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, от проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, составит более 5%, Стороны производят перерасчет по изменению цены Договора, о чем заключается дополнительное соглашение. При перерасчете стоимость одного квадратного метра расчетной площади Объекта долевого строительства принимается равной стоимости одного квадратного метра, действовавшей в момент заключения настоящего Договора, определяемой как отношение цены Договора к общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

4.3. В случае, если в соответствии с условиями Договора оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае, если в соответствии с условиями Договора оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование и строительство (создание) Объекта капитального строительства, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.2. Получить разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по окончании срока строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, произвести перерасчет стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.2. настоящего Договора.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также в техническом состоянии, указанном в п. 2.2. и в п. 2.3. настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно произвести оплату цены Договора в порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.2. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами, произвести доплату к цене Договора, определенной п. 4.1. настоящего Договора, по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства, согласно п. 4.2. настоящего Договора.

5.2.3. В случае изменения реквизитов, указанных в настоящем Договоре, уведомить об этом Застройщика в письменной форме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

5.2.4. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ранее срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, приступить к принятию Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.5. С момента принятия Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.6. С момента принятия Объекта долевого строительства выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.2.7. С момента принятия Объекта долевого строительства и до момента заключения договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в случаях аварийных ситуаций, обеспечить возможность доступа к Объекту долевого строительства должностного персонала Застройщика.

5.2.8. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

6. Права сторон

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных разделом 12 настоящего Договора.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта долевого строительства без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

6.2.2. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Объекта долевого строительства до ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Объекте долевого строительства и осуществлять пользование Объектом долевого строительства до подписания Участником долевого строительства передаточного акта (в т.ч. запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных разделом 12 настоящего Договора.

6.3.2. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 6.2.1. Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким нарушением.

6.3.3. Вносить при строительстве Объекта капитального строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта капитального строительства в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7. Случаи, условия и порядок изменения цены договора

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного п. 4.2 настоящего Договора.

8. Передача объекта долевого строительства

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее 30.09.2023г.**, после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства.

8.2. Застройщик не менее чем за месяц до окончания, установленного п. 8.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства и о готовности передать Объект долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства или оформления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства, в том числе обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с Объектом долевого строительства.

8.5. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, свидетельствующих о несоответствии Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

8.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им цены Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

8.7. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства ранее срока, установленного п. 3.1. настоящего Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.

8.8. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

8.9. При передаче Объекта Участнику(-ам) долевого строительства также передается общее имущество в комплексе малоэтажных жилых домов в состав которого входят: внеквартирные коридоры, лестничные марши, техническое подполье, тамбуры, комнаты уборочного инвентаря, колясочные, ИТП, электрощитовые, земельный участок, предназначенный для эксплуатации объекта с элементами озеленения и благоустройства.

9. Государственная регистрация договора

9.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

10. Гарантийный срок на объект долевого строительства

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

Указанный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства или оформления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

10.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.3. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки (дефекты), возникшие по его вине или по вине привлеченных Застройщиком для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный Сторонами.

10.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.5. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованного при строительстве Объекта долевого строительства, 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. 10.1, 10.4 Договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.

10.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

11. Ответственность сторон, урегулирование споров

11.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, либо вследствие неисполнения / ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

11.3. В случае нарушения предусмотренных Договором сроков и объемов оплаты стоимости Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 5.2.3. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

11.5. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

11.6. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Объекте долевого строительства, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и, в случае нарушения условий п. 6.2.1. настоящего Договора, обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние согласно проекту, в

течение 10 (Десяти) рабочих дней за свой счет, а также обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства.

12. Изменение и расторжение договора. Последствия расторжения

12.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

12.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

12.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении, в случаях:

- нарушения Участником долевого строительства уплаты цены Договора путем единовременного внесения платежа в течение более чем два месяца;

- нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца при уплате цены Договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

12.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении, в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта долевого строительства на два месяца;

- если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным Законом 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» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

12.6. Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12.7. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

13. Уступка прав требований по договору

13.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Участником долевого строительства и третьим лицом (новым участником долевого строительства).

13.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Срок рассмотрения Застройщиком заявления о переуступке с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

13.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.4. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по составлению Соглашения (договора) об уступке прав требований, а также его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения (договора) об уступке прав требований со штампом регистрирующего органа.]

14. Заключительные положения

14.1. Имущественные права на строящиеся площади, а также земельный участок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, находясь в залоге у банка, указанного в п. 4.1.1. настоящего Договора (далее – Банк) в рамках реализации программы проектного финансирования по Договору, заключенному между Бенефициаром и Эскроу-агентом об открытии невозобновляемой кредитной линии. Вывод из залога Объекта долевого строительства осуществляется не ранее возникновения основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и отсутствия задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору.

14.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.3. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 15 настоящего Договора.

14.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом капитального строительства может быть изменен (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка) по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

14.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что могут быть внесены изменения в проектную документацию, при условии сохранения планировки Объекта долевого строительства.

14.6. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем Договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

14.7. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, по одному для Застройщика и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.8. Приложения:

Приложение № 1 – План квартиры № 9 (выкопировка из поэтажного плана дома);

15. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«АКАДЕМ-РАЗВИТИЕ»

630090 г. Новосибирск, ул. Инженерная, 5/9,

этаж 2, офис 27. тел. (383) 383-83-10

ИНН 5408013679 КПП 540801001

ОГРН 1175476004274

Расчетный счет №40702810300000001900 в Банке

«Левобережный» (ПАО),

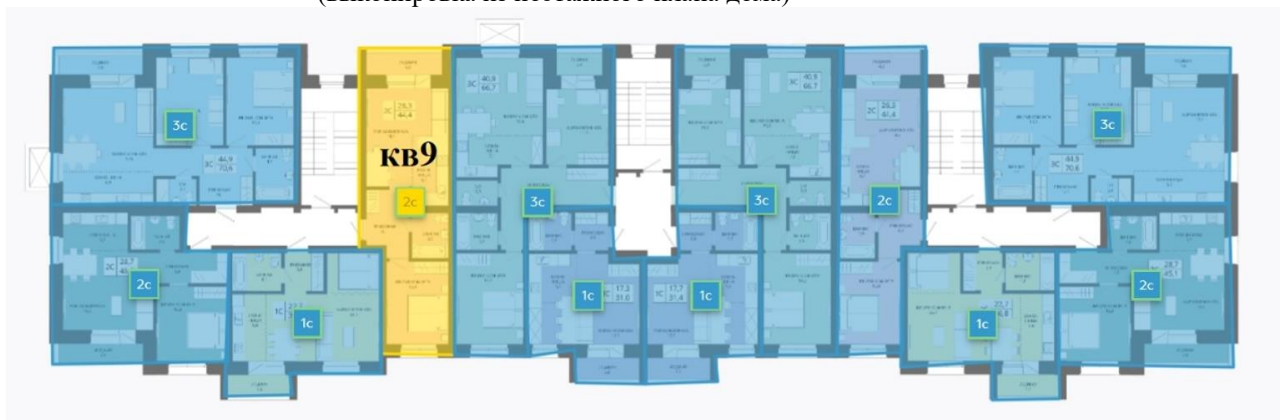
К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.

Участник долевого строительства:

_____/С.В. Пылев/

М.П.

План квартиры № _____
(выкопировка из поэтажного плана дома)



Основные характеристики жилого помещения:

1	Номер (условный номер согласно проектной декларации)	
2	Этаж расположения	
3	Номер подъезда	
4	Общая площадь (с учетом площади лоджии)	
5	Общая площадь (без учета площади лоджии)	
6	Количество комнат	
7	Наименование помещения	площадь помещения, м²
	Прихожая	
	Санузел	
	Кухня-ниша	
	Жилая комната	
	Жилая комната	
	Лоджия без применения понижающего коэффициента	
	Лоджия с применением понижающего коэффициента	

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П. _____/Пылев С.В./

_____//