

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве жилья

г. Новосибирск

2022 г.

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

1. Предмет Договора

- 1.1. В соответствии с условиями настоящего договора об участии в долевом строительстве (далее именуемый – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением третьих лиц построить (создать) 18-этажный многоквартирный многоэтажный жилой дом № 7 (по генплану) с помещениями общественного назначения и с подземным этажом, по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, - далее именуемый – «Объект недвижимости», с правом аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:10265, Разрешение на строительство от 23.05.2019 г. № 54-Ru54303000-121-2019, Разрешение на строительство от 25.05.2021 г. № 54-Ru54303000-121и-2021, а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику указанный объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 Договора. Участник обязуется уплатить цену Договора и принять объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 Договора при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- Объект недвижимости отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс В, сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов, количество этажей – 18 надземных этажей (из них 1 подземный), общая площадь Объекта недвижимости 9676 кв.м., наружные стены: с монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.
- 1.2. Участник обязуется оплатить цену Договора в размере _____ (_____) рублей, определенную на момент заключения Договора.
- 1.3. Застройщик обязуется организовать строительство Объекта недвижимости, в том числе: подготовить проектную и сметную документацию, привлечь других участников к деятельности по долевому строительству Объекта недвижимости, обеспечить выполнение строительно-монтажных работ своими и привлеченными силами.
- 1.4. Застройщик обязуется передать Участнику - _____ комнатную квартиру, расположенную по адресу: **Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Забалуева, жилой дом № 7 (по генплану), б/с _____ (строительный),** проектной общей площадью _____ кв.м. (без лоджии), жилой площадью _____ кв.м., площадь лоджии _____ кв.м., на _____ этаже (далее именуемая – «Квартира»).
- 1.5. Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости – 1 квартал 2023 года.
- 1.6. Срок передачи Квартиры – не позднее 3 квартала 2023 года.
- 1.7. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.
- 1.7.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и общедомового имущества, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого помещения в Объекте недвижимости.

2. Права и обязанности сторон

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

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

3. Цена договора и порядок оплаты

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

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

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

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

3.2. В цену договора не включается электропечи, межкомнатных дверей, чистовой отделки, так как установка указанных приборов и выполнение данных работ в Квартире Застройщиком не производится.

3.3. Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (полное наименование – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8- 800-707-00-70 доб. 60992851), далее по тексту – «Банк», в срок до «_____» _____ г., размер депонируемой суммы – _____ рублей, срок условного депонирования депонируемой суммы – до 30.09.2023 г.

(согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.)

3.3.1. Обязанность Участника об уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.4. Изменение графика внесения платежей возможно только по соглашению сторон.

3.5. В случае, если до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник обязуется осуществлять платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта недвижимости пропорционально общей площади Квартиры в порядке, устанавливаемом дополнительным соглашением сторон.

3.6. В случае, если в период действия Договора, будут установлены обязательные для Застройщика требования к вводимым в эксплуатацию жилым домам, которые приведут к увеличению объема выполняемых внутренних работ на Квартире, предусмотренных п. 2.1.2. Договора, стороны обязуются заключить Дополнительное соглашение к Договору с соответствующим изменением Цены Договора и условий п. 2.1.2. Договора.

4. Порядок передачи Квартиры

4.1. Передача Квартиры Участнику оформляется путем составления акта приема-передачи после выдачи Застройщику уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, получения технического паспорта (плана) на Объект недвижимости, присвоения Объекту недвижимости почтового адреса районной администрацией, а также полной оплаты Участником цены Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику квартиру по акту приема-передачи (либо не выдавать Участнику оригинал подписанного Участником акта приема-передачи) до полной оплаты цены Договора, при этом Застройщик не будет считаться просрочившим исполнение обязательства по передаче Квартиры.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до окончания установленного п. 1.6. Договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности передать Квартиру, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу.

4.2.1. Информация о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию размещается Застройщиком на сайте www.csib.ru, наш.дом.рф. В случае, если по каким-либо причинам Участник не получил от Застройщика сообщение, указанное в п. 4.2 Договора до наступления последнего месяца квартала, указанного в п. 1.6 Договора, Участник обязан самостоятельно ознакомиться с информацией о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию на указанном сайте Застройщика в сети Интернет и явиться в офис Застройщика, расположенный по адресу: г. Новосибирск, м/р Горский, д. 53а, - для получения сообщения, указанного в п. 4.2 Договора, на руки.

4.2.2. Застройщик вправе направить Участнику дополнительное сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости путем направления sms-сообщения на номер мобильного телефона, либо на адрес электронной почты, указанные Участником. Участник согласен с тем, что данное дополнительное уведомление будет являться надлежащим, не может быть проигнорировано Участником.

4.2.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности передать Квартиру любым из способов, указанных в Договоре, обязан приступить к его принятию не позднее семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения и принять Квартиру в срок, указанный в п. 1.6 Договора.

4.2.4. В случае предъявления Участником Застройщику претензий по качеству Квартиры, Застройщик вправе уведомить Участника об устранении недостатков путем направления sms-сообщения на номер мобильного телефона, либо на адрес электронной почты, указанные Участником. Участник согласен с тем, что данное уведомление будет являться надлежащим, не может быть проигнорировано Участником.

4.3. При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу и по истечении срока хранения почтовых отправлений.

4.4. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 1.5. Договора срока обязан направить Участнику уведомление и предложение об изменении Договора. Об изменении указанного срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

4.5. Договор и акт приема-передачи Квартиры являются основанием для регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 4.6. Право собственности на Квартиру возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Квартира поступает Участнику в полное владение, пользование и распоряжение в соответствии со статьей 219 ГК РФ.
- 4.7. Затраты, связанные с оформлением прав собственности на Квартиру, несет Участник.
- 4.8. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости ранее срока, установленного п. 1.5. Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Квартиру Участнику в порядке, установленном Договором.
- 4.9. С момента передачи Участнику Квартиры в порядке, предусмотренном Договором (по двустороннему акту приема-передачи, либо в одностороннем порядке), Участник несет риск случайной гибели, повреждения Квартиры, а также Участник обязуется нести все эксплуатационные расходы, связанные с Квартирой, в том числе оплачивать коммунальные услуги.

5. Ответственность сторон

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

6. Срок действия договора

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

7. Прочие условия

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

Застройщика, на прием претензий от Участника по Договору, отсутствуют и не следуют из обстановки. Соблюдение досудебного претензионного порядка разрешения споров не является обязательным.

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

8. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик

Участник

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

ООО «Развитие»

_____ Червова В. И.

_____ Подготовила