

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

город Новосибирск

« _____ » _____ 2023 года

ПРЕАМБУЛА

Застройщик и Участник долевого строительства, руководствуясь положениями Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем.

1. РАЗДЕЛ. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 1.1. В «Особых условиях» стороны указали идентифицирующие сведения о сторонах договора, объекте договора, иные уникальные характеристики. «Особые условия» являются составной частью Договора и могут толковаться только совместно с другими разделами Договора.

1.2. **Застройщик:**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс «Светлановский» сокращенное фирменное наименование: ООО «СЗ «ЖКС»
ИНН / КПП	ИНН 5402015408, КПП 540601001
Местонахождение	630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, дом 24, помещение 6
Дата регистрации	10 февраля 2016 г.
Орган регистрации	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
ОГРН	1165476063763
Банковские реквизиты	40702810823000014587 ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" БИК 045004774 К/с 30101810600000000774
Руководитель	Козлова Светлана Константиновна Директор Общества с ограниченной ответственностью «АСПЕКТ» - управляющей организации ООО «СЗ «ЖКС», действующий на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации от 01.11.2022 г.
Лицо, действующее, на основании доверенности с правом подписи	Павлова Ирина Валерьевна, действует на основании Доверенности 54АА 3340248 от 20.05.2019 года, удостоверена Бубновой Ольгой Васильевной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа города Новосибирска Барсуковой Ирины Николаевны, зарегистрирована в реестре: № 54/7-н/54-2019-1-972
Телефон	Тел. 8 (383) 217-42-26 факс: 8(383) 209-28-44
Сайт	https://www.smssnsk.ru/
Информация в ЕИСЖС	наш.дом.рф

1.3. **Участник долевого строительства:**

Имя	
Гражданство	
Паспортные данные	
Дата рождения	
Место рождения	
Место регистрации	
Место жительства	
Почтовый адрес	
Телефон	
Эл. почта	

- 1.3.1. После сдачи Здания в эксплуатацию и подписания акта приёма-передачи помещения, у Участника долевого строительства возникает основание для регистрации в установленном порядке права собственности на Помещение.

1.4. **Земельный участок:**

Кадастровый номер	54:35:033070:1586
Адрес (местоположение)	Новосибирская область, город Новосибирск, Завельцовский район
Площадь (м ²)	6 253 +/- 28
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Гостиничное обслуживание (4.7) – Гостиницы
Право, на котором земельный участок принадлежит Застройщику	Собственность
Дата записи о регистрации в ЕГРН права собственности Застройщика на Земельный участок	«07» апреля 2022 года
№ государственной регистрации в ЕГРН права собственности Застройщика на Земельный участок	54:35:033070:1586-54/163/2022-1

1.5. Характеристики Здания

Этап строительства	---
Период строительства	С 13.12.2022 г. по 22.11.2025 года
Фирменное наименование	VOROSHILOV
Наименование	Гостиница со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
Вид	Здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей	25
Общая площадь (м ²)	28 936,75
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Состав внутренних перегородок	Стены между номерами, межкомнатные перегородки, стены санузлов и ванных комнат из кирпича
Класс энергетической эффективности	В
Сейсмостойкость (баллов)	6
Адрес (строительный)	Новосибирская область, город Новосибирск, Завельцовский район

1.6. Характеристики Помещения

Номер (строительный)*	
Вид	
Назначение	
Этаж	
Расположение в осях	
Количество комнат	
Проектная площадь (с учетом площади лоджий/балконов/террас, без учета понижающего коэффициента), (м ²)	
Общая площадь (без учета площади лоджий/балконов/террас), (м ²):	
Площадь номера (без учета помещений вспомогательного использования, площади лоджий/балконов/террас, (м ²)	
иные помещения вспомогательного использования (м ²)	
Площадь лоджий (м ²)	
Площадь балконов (м ²)	
Площадь террас (м ²)	

Примечания:

* Строительный номер Помещения может быть изменен по результатам технической инвентаризации Здания, при этом дополнительное соглашение, уточняющее номер Помещения, не заключается.

Уточненный по результатам технической инвентаризации номер Помещения указывается Застройщиком в Акте приема-передачи.

1.7. Состояние Помещения

•	Полы в Помещении:	В соответствии с проектной документацией.
•	Потолки в Помещении:	Выполнение отделки Потолков не предусмотрено
•	Двери в Помещении:	Монтаж металлической входной двери. Поставка и монтаж межкомнатных дверных блоков и дверных блоков в санитарных узлах не предусмотрены.
•	Теплоснабжение:	В соответствии с проектной документацией. В Помещении установлены радиаторы отопления.
•	Электроснабжение:	В соответствии с проектной документацией. Поставка и монтаж светильников не предусмотрены.
•	Водоснабжение	В соответствии с проектной документацией.
•	Водоотведение:	Монтаж стояков с тройниками, без горизонтальной разводки для подключения сантехнических приборов. Поставка и монтаж сантехнических приборов не предусмотрены.

1.8. Разрешение на строительство

Кем выдано	Мэрией города Новосибирска
Дата выдачи	«13» декабря 2022 года
№	54-35-214-2022
Сведения о внесенных изменениях	---
Срок действия	«22» ноября 2025 года

1.9. Проектная декларация

Адрес на сайте Застройщика, где размещена проектная декларация со всеми изменениями	https://www.smssnsk.ru/
Адрес в Единой информационной системе жилищного строительства, где размещена проектная декларация со всеми изменениями	наш.дом.рф

1.10. Сроки

Планируемый срок ввода Здания в эксплуатацию	IV квартал 2025 г.
Срок передачи Помещения Участнику долевого строительства Застройщиком	II квартал 2026 года

1.11. Проект

Шифр	2411/21
------	----------------

1.12. Договор о невозобновляемой кредитной линии:

Дата	-
Номер	-
Кредитор	-

1.13. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах-эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона об участие в долевом строительстве.

2. РАЗДЕЛ. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена Договора составляет _____,00 (_____) рублей **00 копеек**, из расчета стоимости одного квадратного метра площади Помещения (без учета лоджий, балконов и террас) в размере _____ (_____ тысяч) рублей **00 копеек**. В Цену Договора включена сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Помещения.

2.2. Цена Договора подлежит изменению в порядке и по основаниям, согласованным Сторонами в разделе 6 Договора.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (далее по тексту настоящего раздела – «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее по тексту настоящего раздела – «Депонент») в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее по тексту настоящего раздела – «Бенефициар»), при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом

строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

2.3.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), ИНН: <u>7707083893</u> , юридический адрес: 117997, город Москва, улица Вавилова, 19; адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru , номер телефона: /8-800-200-57-03/, почтовый адрес: город Новосибирск улица Серебренниковская, дом № 20 ИНН: <u>7707083893</u> , ОГРН: <u>1027700132195</u> , КПП: <u>183502001</u> , Корреспондентский счет № <u>30101810500000000641</u> открыт в Сибирском банке ПАО Сбербанк, БИК: <u>045004641</u> .
2.3.2.	Депонент:	
2.3.3.	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс «Светлановский» (сокращенное фирменное наименование: ООО «СЗ «ЖКС»), ИНН: 5402015408, юридический адрес: 630099, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Семьи Шамшиных, дом 24, помещение 6, адрес электронной почты: nsmss@mail.ru , номер телефона: 8(383)217-42-26.
2.3.4.	Сумма депонирования:	_____,00 (_____) рублей 00 копеек
2.3.5.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	После государственной регистрации настоящего Договора, в срок не позднее _____
2.3.6.	Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу*:	II квартал 2026 года Примечание: * Срок условного депонирования не должен превышать шесть месяцев после истечения срока ввода Здания в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
2.3.7.	Основания перечисления Застройщику/Бенефициару Депонированной суммы:	
	•	Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию.
2.3.8.	Депонированная сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком/Бенефициаром документов, предусмотренных условиями пункта 2.3.7 настоящего Договора перечисляется на счет: ООО «СЗ «ЖКС» (ОГРН 1165476063763, ИНН 5402015408, КПП 540601001), открытый в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", ИНН: 7728168971, юридический адрес Банка: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; БИК 045004774, Корреспондентский счет: 301018106000000000774 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, номер расчетного счета: 40702810823000014587	
2.3.9.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	
	•	Истечение срока условного депонирования;
	•	Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
	•	Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;
	•	Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

- 2.4. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора путем безналичного перечисления денежных средств на специальный эскроу-счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства в соответствии с пунктом 2.3 Договора.
- 2.5. Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с даты поступления денежных средств на эскроу-счет, открытый на имя Участника долевого строительства в ПАО Сбербанк, в порядке, сроки и на условиях, согласованные Сторонами в настоящем разделе Договора.
- 2.6. В случае наступления оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета-эскроу, в том числе в случае расторжения, прекращения или отказа от исполнения Договора Сторонами и так далее, денежные средства со счета-эскроу возвращаются Участнику долевого строительства, в соответствии с условиями договора счета-эскроу.

3. РАЗДЕЛ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 3.1. Застройщик и Участник долевого строительства согласовали значение следующих терминов и

определений:

- 3.1.1. **«Земельный участок»** – земельный участок, обладающий характеристиками, указанными в пункте 1.4. раздела 1. «Особые условия» Договора.
- 3.1.2. **«Здание»** – строящееся силами Застройщика и с привлечением других лиц Здание, расположенное в границах Земельного участка и обладающее характеристиками, указанными в пункте 1.5 раздела 1. «Особые условия» Договора.
- 3.1.3. **«Помещение»** – означает объект долевого строительства, входящий в состав Здания и подлежащий передаче Участнику долевого строительства в порядке и на условиях Договора и обладающий характеристиками, указанными в Разделе пункте 1.6. раздела 1. «Особые условия» Договора.
- 3.1.4. **«Регистрирующий орган»** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).
- 3.1.5. **«Акт приема-передачи»** – документ, составляемый и подписываемый Застройщиком и Участником долевого строительства после ввода Здания в эксплуатацию. Подписанный Сторонами Акт приема-передачи подтверждает полное и надлежащее исполнение обязательств Застройщика, по передаче Помещения Участнику долевого строительства. Акт приема-передачи вместе с настоящим Договором и иными правоустанавливающими документами является основанием для регистрации Участником долевого строительства права собственности на Помещение в Регистрирующем органе.
- 3.1.6. **«Общее имущество в Здании»** – помещения в Здании, не являющиеся частями Помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе межномерные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические подвалы, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства.
- 3.1.7. **«План-схема Помещения»** – приложение № 1 к Договору, содержащее графическое описание расположения частей Помещения по отношению друг к другу: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, а также местоположение Помещения на этаже строящегося Здания.
- 3.1.8. **«Цена Договора»** – денежная сумма, которую Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику за Помещение в порядке и на условиях Договора.
- 3.1.9. **«Проектная площадь»** – общая площадь Помещения, указанная в пункте 1.6 Раздела 1. «Особые условия» Договора, в соответствии с Проектной декларацией.
- 3.1.10. **«Фактическая площадь»** – сумма площадей Помещения, полученная по итогам завершения строительства Здания и проведения мероприятий технического учета и инвентаризации органами БТИ или кадастровыми инженерами, включая площадь балконов, лоджий, террас.
- 3.1.11. **«Сумма доплаты или возврата»** – денежная сумма, подлежащая доплате Застройщику или возврату Участнику долевого строительства, в соответствии с разделом 6. «Основания и порядок изменения цены договора» Договора, в случае отклонения Фактической площади от Проектной площади.
- 3.1.12. **«Уведомление об изменении площади»** – отсканированное подписанное уведомление, направляемое Застройщиком в адрес Участника долевого строительства в электронной форме, являющееся основанием для изменения Цены Договора.
- 3.1.13. **«Уклонение / отказ Участника долевого строительства от изменения Цены Договора»** – любые действия или бездействие Участника долевого строительства, в результате которых дополнительное соглашение об изменении Цены Договора не будет подписано Сторонами и сдано на государственную регистрацию в Регистрирующий орган в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 6. «Основания и порядок изменения цены договора» Договора, в том числе неявка Участника долевого строительства или его Уполномоченного представителя для подписания дополнительного соглашения об изменении Цены Договора или сдачи такого соглашения на государственную регистрацию без уважительных причин.
- 3.1.14. **«Уполномоченный представитель»** – физическое лицо, действующее от имени и в интересах Участника долевого строительства на основании нотариально удостоверенной доверенности и уполномоченное Участником долевого строительства совершать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на заключение, изменение, расторжение и/или государственную регистрацию Договора, приложений, дополнений и изменений к нему.
- 3.1.15. **«Инструкция по эксплуатации»** – документ, составляемый и подписываемый Застройщиком после ввода Здания в эксплуатацию, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 3.1.16. **«Управляющая организация»** – юридическое лицо, имеющее лицензию и оказывающее услуги по управлению Зданием на основании заключенного с Застройщиком договора управления.

4. РАЗДЕЛ. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 4.1. По Договору Застройщик обязуется:**
- 4.1.1.** построить в границах Земельного участка Здание, в предусмотренный настоящим Договором срок;
 - 4.1.2.** передать Помещение Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.
- 4.2. По Договору Участник долевого строительства обязуется:**
- 4.2.1.** уплатить Цену Договора, в порядке и сроки, согласованные Сторонами в Разделе 2. «Цена договора и порядок расчетов» Договора с учетом особенностей, указанных в Разделе 6. «Основания и порядок изменения цены договора» Договора;
 - 4.2.2.** принять Помещение в порядке и сроки, согласованные Сторонами в разделе 5. «Сроки и порядок передачи помещения» Договора.
- 4.3.** Помещение передается Участнику долевого строительства вместе с долей в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания, пропорциональной Общей площади Помещения, а также доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок, пропорциональная Общей площади Помещения. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Здании и Земельный участок возникает у Участника долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на Помещение и не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

5. РАЗДЕЛ. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

- 5.1.** Срок ввода в эксплуатацию Здания указан в пункте 1.10 раздела 1. «Особые условия» Договора. В случае, если строительство Здания не может быть завершено в указанный срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменения или дополнений в Договор, не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока ввода Здания в эксплуатацию.
- 5.2.** Передача Помещения Застройщиком и принятие Помещения Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи в сроки, указанные в пункте 1.10 раздела 1. «Особые условия» Договора.
- 5.3.** Стороны специально оговаривают право Застройщика передать Помещение Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.
- 5.4.** Застройщик, получивший разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, обязан не менее чем за 1 (один) месяц до наступления Срока передачи Помещения, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Здания и готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве. В случае если в пункте 1.10 раздела 1. «Особые условия» Договора будет предусмотрен срок начала передачи и принятия Помещения, то сообщение Застройщика о завершении строительства Здания и готовности Помещения к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Помещения.
- 5.5.** Сообщение Застройщика о завершении строительства Здания и готовности Помещения к передаче, направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по Почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 5.6.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Здания и готовности Помещения к передаче, обязан приступить к принятию Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего сообщения.
- 5.7.** Передача Помещения Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные данным разделом Договора, только при условии полной и своевременной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора согласно положениям раздела 2. «Цена договора и порядок расчетов» Договора, с учетом особенностей, предусмотренных разделом 6. «Основания и порядок изменения цены договора» Договора.
- 5.8.** В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Помещения по Акту приема-передачи, в срок, предусмотренный пунктом 5.6. настоящего раздела Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был приступить к принятию Помещения, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.
- 5.9.** Право составить односторонний Акт приема-передачи возникает у Застройщика только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Здания и готовности Помещения к передаче либо отправленное Застройщиком заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе

Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им Почтовому адресу.

- 5.10.** Обязанность Застройщика по передаче Помещения является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства уплатить Цену Договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Помещение до полной и надлежащей уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, в порядке, сроки и на условиях, согласованных Сторонами в разделе 2. «Цена договора и порядок расчета» Договора, с учетом особенностей, предусмотренных разделом 6. «Основания и порядок изменения цены договора» Договора.
- 5.11.** Участник долевого строительства обязан до даты подписания Акта приема-передачи не производить перенос внутренних перегородок Помещения, дверных проемов, не изменять место расположения санузлов, место прохождения водопроводных и канализационных стояков, местоположением и материал инженерных сетей, без получения предварительного письменного согласия Застройщика.
- 5.12.** Участник долевого строительства обязан в случае нарушения обязательства, предусмотренного пунктом 5.11. настоящего раздела Договора, за свой счет привести Помещение в первоначальное состояние и возместить Застройщику убытки в срок, не позднее 10 (десяти) рабочих дней, с даты получения соответствующего требования от Застройщика.
- 5.13.** Участник долевого строительства обязан не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за датой подписания Акта приема-передачи либо получения Участником долевого строительства одностороннего Акта приема-передачи от Застройщика, заключить договор с Управляющей организацией *.

Примечание:

* Условие настоящего пункта Договора не ограничивает права собственников (будущих собственников) Помещений в Здании, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Зданием и/или заключения договора управления Зданием с любой другой управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

- 5.14.** Участник долевого строительства обязан с даты подписания Акта приема-передачи либо с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком нести расходы на содержание Помещения, общего имущества Здания и производить коммунальные платежи.
- 5.15.** Обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с даты передачи Помещения Участнику долевого строительства и подписания Акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим разделом Договора.

6. РАЗДЕЛ. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

- 6.1.** Величина допустимого отклонения Фактической площади от Проектной площади не должна превышать 5 (пяти) процентов.
- 6.2.** В случае отклонения Фактической площади от Проектной площади более чем на 5 (пять) процентов, как в большую, так и в меньшую сторону, Цена Договора подлежит изменению. В этом случае Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит государственной регистрации.
- 6.3.** Сумма денежных средств, подлежащих доплате Застройщику или возврату Участнику долевого строительства, определяется Сторонами по формуле:

$$\Sigma \text{ доплаты или возврата} = \frac{\text{Цена договора}}{\text{Проектная площадь}} \times (\text{Фактическая площадь} - \text{Проектная площадь})$$

- 6.4.** Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения данных о Фактической площади от органов БТИ или кадастровых инженеров, направляет Участнику долевого строительства в электронной форме:
- 6.4.1.** Уведомление об изменении площади, с предложением заключить дополнительное соглашения к Договору;
- 6.4.2.** проект дополнительного соглашения, содержащего указание Фактической площади и условие об изменении Цены Договора.
- 6.5.** Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Уведомления об изменении площади обязан:
- 6.5.1.** согласовать с Застройщиком дату и время подписания дополнительного соглашения к Договору, предварительно позвонив по телефону, указанному в пункте 1.2 раздела 1. «Особые условия» Договора;
- 6.5.2.** в согласованные дату и время явиться лично, или обеспечить явку Уполномоченного представителя для подписания дополнительного соглашения и последующей его сдачи на государственную регистрацию, либо направить в адрес Застройщика письменный отказ от подписания дополнительного соглашения с обязательным указанием причин отказа.
- 6.6.** В случае, когда Фактическая площадь больше Проектной площади более чем на 5 (пять) процентов, Цена

Договора подлежит увеличению. Участник долевого строительства производит доплату Цены договора до величины, указанной в дополнительном соглашении, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения Сторонами.

- 6.7. В случае, когда Фактическая площадь меньше Проектной площади более чем на 5 (пять) процентов, Цена Договора подлежит уменьшению. Участник долевого строительства, подписавший дополнительное соглашение об изменении Цены Договора в сторону уменьшения, обязан направить в адрес Застройщика письменное требование о возврате излишне уплаченной части Цены Договора. Застройщик, получивший требование Участника долевого строительства, перечисляет излишне уплаченную часть Цены Договора на банковские реквизиты, указанные Участником долевого строительства в соответствующем требовании, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения такого требования.
- 6.8. Уклонение / отказ Участника долевого строительства от изменения Цены Договора, расценивается Застройщиком как односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения данного Договора во внесудебном порядке.

7. РАЗДЕЛ. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 7.1. **Гарантийный срок по Договору составляет:**
- 7.1.1. на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства;
- 7.1.2. на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Помещения;
- 7.1.3. на иное оборудования, материалы и комплектующие – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
- 7.2. Застройщик не несет гарантийных обязательств, в случае выявления Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Помещения:
- 7.2.1. Повреждений или недостатков (дефектов), которые возникли в ходе нормального износа Помещения или входящих в его состав элементов, в том числе: систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (входных дверей, окон) и прочего;
- 7.2.2. Дефектов, возникших в результате нарушения Участником долевого строительства требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции по эксплуатации и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения и/или входящих в его состав элементов, в том числе: систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и прочего;
- 7.2.3. Дефектов, возникших в результате ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- 7.2.4. Недостатков (дефектов) в материалах, приобретенных Участником долевого строительства или привлекаемым им третьими лицами;
- 7.2.5. Повреждений или преждевременного износа, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока Участником долевого строительства или привлекаемыми им третьими лицами;
- 7.2.6. Дефектов, возникших в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- 7.2.7. Дефектов, возникших в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания Помещения или входящих в его состав элементов, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- 7.2.8. Дефектов, возникших в результате самовольной перепланировки или переустройства Помещения Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- 7.2.9. Дефектов, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы;
- 7.2.10. Недостатков (дефектов), обнаруженных после истечения гарантийного срока, установленного пунктом 7.1 Договора.

8. РАЗДЕЛ. ИНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 8.1. **Участник долевого строительства обязан:**
- 8.1.1. представить Застройщику согласие лиц, заинтересованных в совершение данной сделки;
- 8.1.2. не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за датой государственной регистрации Договора, заключить совместно с Застройщиком договор счета-эскроу;
- 8.1.3. не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за датой перечисления Цены Договора на счет-эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Цены Договора на счет-эскроу;

- 8.1.4. в назначенный Застройщиком день, явиться лично или обеспечить явку своего Уполномоченного представителя в МФЦ или Регистрирующий орган, с целью подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации Договора;
- 8.1.5. самостоятельно и за свой счет производить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией Договора, изменений и дополнений к нему, соглашения об уступке прав или обязанностей по Договору, права собственности на Помещение.
- 8.2. **Участник долевого строительства вправе**
- 8.2.1. уступить права (требования) по Договору, либо иным образом распорядиться правом требования по Договору без согласия Застройщика только после уплаты Цены Договора;
- 8.2.2. в случае неполной уплаты Цены Договора уступить права (требования) по Договору при условии одновременного перевода долга на нового участника долевого строительства и получения предварительного письменного согласия Застройщика в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 8.3. **Застройщик обязан:**
- 8.3.1. не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за датой государственной регистрации Договора, заключить совместно с Участником долевого строительства договор счета-эскроу.
- 8.4. **Стороны обязаны:**
- 8.4.1. не реже 2 (двух) раз в неделю проверять свои почтовые и электронные адреса, указанные в Договоре, с целью своевременного получения входящих сообщений, связанных с Договором и его исполнением;
- 8.4.2. письменно сообщать друг другу об изменении любых своих реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких изменений: наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов (места регистрации, места жительства, почтового адреса, электронной почты, контактного телефона) с указанием новых реквизитов.
- 8.4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязанности, предусмотренной пунктом 8.4.2 настоящего раздела Договора, все сообщения отправителя, направленные им по последнему известному адресу получателя сообщения, считаться направленными надлежащим образом.

9. РАЗДЕЛ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения 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. В случае если Участником долевого строительства является физическое лицо 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 передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
- 9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
- 9.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 5.6. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.
- 9.4. С момента подписания передаточного акта к Участнику 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. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 9.5. Убытки, причиненные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Договора, возмещаются

- виновной Стороной в полном объеме сверх неустойки.
- 9.6.** Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Помещения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате Цены Договора в полном объеме.

10. РАЗДЕЛ. ЗАВЕРЕНИЯ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН. СОГЛАСИЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 10.1. Застройщик заверяет и подтверждает, что на дату подписания Договора:**
- 10.1.1.** Застройщик соответствует требованиям, предъявляемым к застройщикам Законом об участии в долевом строительстве;
- 10.1.2.** Застройщик не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;
- 10.1.3.** Застройщик не скрыл от Участника долевого строительства какого-либо финансового, технического, юридического или иного факта, вопроса или основания, которые могли бы по существу повлиять на решение Участника долевого строительства заключить Договор;
- 10.1.4.** Застройщик гарантирует, что права требования на получение указанного в п. 1.6. помещения никому не проданы, под арестом и спором не состоят, а также не обременены другими обязательствами.
- 10.2. Участник долевого строительства заверяет и подтверждает, что на дату составления и подписания Договора:**
- 10.2.1.** Участник долевого строительства в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, полностью понимает значение своих действий и руководит ими; у Участника долевого строительства отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях;
- 10.2.2.** Участник долевого строительства не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;
- 10.2.3.** Участник долевого строительства ознакомлен со всеми страницами данного Договора, осознает и принимает все его положения. Участник долевого строительства получил удовлетворяющие его ответы на все заданные вопросы, вытекающие из Договора и связанные с его заключением, исполнением и расторжением, до подписания Договора;
- 10.2.4.** Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить надлежащим образом и в полном объеме в обусловленные Договором порядке и сроки;
- 10.2.5.** Участник долевого строительства способен надлежащим образом и в полном объеме исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора и принятию Помещения от Застройщика по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения;
- 10.2.6.** Участником долевого строительства получена вся информация о потребительских свойствах и качественных характеристиках Помещения, о местоположении Здания с учетом окружающей обстановки, инфраструктуре вблизи Здания, о составе и месте расположения Общего имущества Здания;
- 10.2.7.** Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком, что со всеми документами и информацией о строительстве Здания, а также изменениями, вносимыми в такие документы и информацию, Участник долевого строительства может ознакомиться на официальном сайте Застройщика и в Единой информационной системе жилищного строительства;
- 10.2.8.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, а также со всеми изменениями к ней;
- 10.2.9.** Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком о том, что в случае отклонения Фактической площади от Проектной площади не более чем на 5 (пять) процентов, как в большую, так и в меньшую сторону, Цена Договора изменению не подлежит;
- 10.2.10.** Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком о том, что инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Здание, в составе которого находится Помещение, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Здании, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.
- 10.3. Участник долевого строительства дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на:**
- 10.3.1.** изменение границ Земельного участка и земельных участков, на которых осуществляется строительство Здания, в том числе дает согласие объединять, разделять, выделять, перераспределять земельные участки по усмотрению Застройщика, а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации и площади земельных участков, на которых осуществляется строительство Здания;

- 10.3.2. изменения проектной документации Здания, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, при условии обеспечения Застройщиком соответствия параметров Помещения условиям Договора;
- 10.3.3. изменение площади Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, в результате проведения Застройщиком землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства в границах Земельного участка сооружений инженерной инфраструктуры;
- 10.3.4. передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания Здания и иных объектов недвижимости.
- 10.4. **Участник долевого строительства дает Застройщику бессрочное согласие на обработку своих персональных данных на следующих условиях:**
- 10.4.1. перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем Договоре;
- 10.4.2. Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего Договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Здания и Помещения.
- 10.4.3. Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации Регистрирующему органу, страховым организациям и/или Управляющей организации.
- 10.4.4. Участник долевого строительства на основании письменного запроса имеет право на получение от Застройщика информации, касающейся обработки его персональных данных в соответствии с пунктом 4 статьи 14 Федерального закона от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- 10.4.5. прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, данного Участником долевого строительства в рамках Договора, которое может быть отозвано Участником долевого строительства на основании письменного заявления.

11. РАЗДЕЛ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 11.2. Уступка прав требований подлежит государственной регистрации.
- 11.3. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

12. РАЗДЕЛ. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 12.1. **Чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства:**
- 12.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии (пандемии), блокада, гражданские волнения, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрывы и другие природные стихийные бедствия и тому подобное.
- 12.3. В случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.
- 12.4. В ситуации, когда чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по данному Договору. В таком случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков.
- 12.5. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельства, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) календарных дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.
- 12.6. Факты, изложенные в уведомлении Стороны, должны подтверждаться компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, такая Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее ее от ответственности.
- 12.7. **Разрешение споров и разногласий по Договору:**

- 12.7.1.** Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуется решать путем переговоров.
- 12.7.2.** Все споры и разногласия по Договору, если они не разрешены Сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.
- 12.7.3.** Участник долевого строительства до обращения в суд, вправе направить Застройщику письменную претензию.
- 12.7.4.** Застройщик, получивший письменную претензию, обязуется направить ответ Участнику долевого строительства, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии.
- 12.8. Сообщения, направляемые Сторонами по Договору:**
- 12.8.1.** Стороны обязуются направлять все сообщения: уведомления, извещения, запросы, предложения, требования, претензии и тому подобное в письменной или электронной формах.
- 12.8.2.** Письменная форма сообщения предполагает отправку сообщений Почтой России либо курьером по почтовым адресам, указанным в Разделе 1 Договора;
- 12.8.3.** Электронная форма сообщения предполагает отправку сообщений посредством электронной почты на электронные адреса, указанные Сторонами в Договоре. Отправка сообщений с помощью иных электронных сервисов, таких как мессенджеры, социальные сети и тому подобное, не признается надлежащим сообщением.
- 12.8.4.** Если в тексте Договора не указано иное, то Стороны признают, что сообщение считается доставленным Стороне в следующий момент времени:
- а. в случае отправки сообщения в электронной форме – с даты отправки, указанной в электронном сообщении отправителя;
 - б. в случае отправки сообщения курьером – с даты получения сообщения Стороной;
 - в. в случае отправки сообщения Почтой России – с даты получения сообщения Стороной, указанной в уведомлении о вручении сообщения;
 - г. в случае отправки сообщения Почтой России – по истечении 5 (пяти) рабочих дней, с момента отправки сообщения отправителем, если это сообщение не было вручено адресату, при условии, что иное не указано в Законе об участии в долевом строительстве.
- 12.9. Сила переписки Сторон до даты составления и подписания Договора:**
- 12.9.1.** Переписка Сторон, содержащая предложения, условия, сроки, взаимные обязательства Сторон, осуществляемая Сторонами до подписания Договора теряет силу с даты составления и подписания Договора Сторонами.
- 12.10. Экономия Застройщика:**
- 12.10.1.** Экономия, полученная Застройщиком при строительстве Здания, остается в распоряжении Застройщика.
- 12.11. Количество экземпляров Договора:**
- 12.11.1.** Договор составлен и подписан Сторонами в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

№ 1. План-схема Помещения на 1 листе

ПОДПИСИ СТОРОН:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____ /
подпись

Фамилия Имя Отчество

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СЗ «ЖКС»

Представитель по доверенности _____ / И.В. Павлова/

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____ от _____ 2023 г.

План-схема Помещения
ЭТАЖ № __

Наименование	Площадь м.кв.
номер	
с/у	
прихожая	
Общая площадь помещения (без учета площадей балконов/лоджий/terraces)	
балкон	
Проектная площадь	

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СЗ «ЖКС»

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Павлова/

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

(подпись)