

ДОГОВОР № I(этап)/1(дом)/(этаж)/(квартира) УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Новосибирск

«__» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЖК Счастье», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Домашенко Вадима Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»/ «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее по тексту - Федеральный закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, с кадастровым номером 54:19:112001:9860, площадью 49 606 +/-78 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Станционный сельсовет.

1.2. **Жилой дом** – Малоэтажный многоквартирный жилой дом в пос. Садовый, Станционного сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области. 1 этап строительства. **Многоквартирный жилой дом № 1**, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, по строительному адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Станционный сельсовет.

Указанный в настоящем пункте адрес является строительным адресом. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других Участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство №54-19-130-2022 от 26.09.2022 года выдано Администрацией Новосибирского района Новосибирской области.

1.6. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о Долевом Участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство №54-19-130-2022 от 26.09.2022 года выданного Администрацией Новосибирского района Новосибирской области.

2.3.3. Договора об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов от 29.12.2017 №345-ЗНП, № 345-ЗНП/ПП-3/2022, выдан 15.12.2022, дата государственной регистрации: 10.01.2023 года, номер государственной регистрации: 54:19:112001:9860-54/163/2023-11.

2.3.4. Опубликованной, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, а также право аренды земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, находятся в залоге/последующем залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк) в рамках реализации программы проектного финансирования.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства расположенный в Жилом доме Объект, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право *собственности* на Объект, имеющий следующие основные характеристики:

Строительный номер Жилого дома (по генплану)	Условный номер Объекта	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, в кв. м	Количество комнат	Жилая площадь, в кв. м
1		квартира					

3.3. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- установка входных дверей;
- окна: пластиковые стеклопакеты;
- полы: комнаты, коридоры – бетонные; в санузлах и ванных комнатах выполняется гидроизоляция; возможен перепад между уровнем пола коридора и санузлов, ванных комнат в пределах пяти сантиметров;
- потолки: без отделки;
- стены: кирпичные, железобетонные, из ячеистого бетона – без дополнительной отделки;- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета, без установки приборов освещения, розеток и выключателей, согласно проекту;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без внутриквартирной горизонтальной разводки, без установки унитаза, раковины, ванны;
- монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, с установкой счетчиков в МОПе, без горизонтальной разводки в квартире, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя);

Технические требования к Объекту долевого строительства:

- наличие тепло-, водо-, и электроснабжения, водоотведения обязательно.

Проектом не предусмотрена отделка жилых помещений.

3.4. Объект долевого строительства, передается Застройщиком Участнику долевого строительства без отделки

3.5. Основные характеристики Жилого дома:

№	Характеристики	Описание
1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	Жилое
3	Этажность	4
3	Количество этажей	4
4	Общая площадь	6 763,90 кв. м
5	Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6	Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
7	Класс энергоэффективности	С
8	Сейсмостойкость	6 баллов

3.6. План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.7. Изображение сантехнических изделий (ванны, унитаза, раковины и др.), межкомнатных и входных дверей, оконных блоков является условным, отражено на Плане Объекта в целях указания места расположения сантехнических

изделий (ванны, унитаза, раковины и др.), межкомнатных и входных дверей, оконных блоков. Обеспечение Объекта сантехническими изделиями (ванной, унитазом, раковиной и др.), межкомнатными и входными дверями, оконными блоками определяется настоящим договором и проектной документацией.

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

В Цену договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Разница между Ценой договора, оплачиваемой Участником долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство, определяемой после окончания строительства, является вознаграждением Застройщика (стоимостью услуг Застройщика) и остается в его распоряжении.

4.2 Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит, за исключением следующих случаев:

- внесение изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон;
- корректировка общей площади Объекта долевого строительства.

4.2.1. В случае отклонения размера общей площади Объекта долевого строительства, согласованной Сторонами в Договоре (Площадь 1), от общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной органом технической инвентаризации (Площадь 2), Цена Договора подлежит уточнению Сторонами на следующих условиях:

- если Площадь 1 окажется на 5 (пять) и более % больше Площади 2, то Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика уменьшение Цены Договора соразмерно уменьшению общей площади Объекта долевого строительства;

- если Площадь 1 окажется на 5 (пять) и более % меньше Площади 2, то Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства увеличения Цены Договора соразмерно увеличению общей площади Объекта долевого строительства.

Сторона, имеющая намерение изменить Цену Договора, в соответствии с настоящим пунктом Договора, вправе направить другой Стороне мотивированное письменное заявление об изменении Цены Договора. Возврат или дополнительное внесение денежных средств Сторона обязаны осуществить в течение 30 (тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления.

4.2.2. В случае отклонения размера общей площади Объекта долевого строительства, согласованной Сторонами в Договоре, от общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной органом технической инвентаризации менее чем на 5 (пять) %, то Цена Договора, установленная в п. 4.1. Договора, не подлежит изменению.

4.2.3. Доплата или возврат денежных средств, в соответствии с п. 4.2. Договора, осуществляется путем перечисления денежных средств соответствующей Стороной Договора на расчетный счет другой Стороны. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на него.

4.3. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства.

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, в размере указанном в п. 4.1 настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- _____ (_____) рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в соответствии с п. 4.4.2. настоящего Договора.

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

4.3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЖК Счастье»;
Депонируемая сумма равна Цене договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу определяется в порядке, предусмотренном п. 4.3.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) перечисляется Эскроу-агентом по реквизитам Застройщика, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Срок условного депонирования: **26.07.2025 года.**

Основания перечисления бенефициару денежных средств является положительный результат проверки представления Застройщиком следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Основание прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- расторжение договора участия в долевом строительстве;
- отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.
- иные основания, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

4.6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, настоящий Договор, заключенный в электронной форме и выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую информацию о государственной регистрации прав требования в электронной форме, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Росреестра;

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

4.8. Застройщик вправе внести изменения в проектную документацию Жилого дома, в том числе в части Объекта долевого строительства, до ввода Жилого дома в эксплуатацию. Сведения о внесении изменений в проектную документацию указываются Застройщиком в проектной декларации в установленном законом порядке, без направления письменного уведомления Участнику долевого строительства. Допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства, в сторону увеличения или уменьшения составляет не более, чем на 5 (пять) процентов.

4.9. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится только после полной оплаты Застройщику Цены настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **не позднее 26.07.2025 года.** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – **1 квартал 2025 года.**

Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены договора, и Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства до момента полного исполнения обязательства Участника по оплате Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства и не будет нести ответственность за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в указанный в Договоре срок.

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

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона № 214-ФЗ

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

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником

долевого строительства по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 12 настоящего Договора либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, в случае отклонения размера Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной Сторонами в Договоре, от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной органом технической инвентаризации.

5.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено 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. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник долевого строительства.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта (п. 7.3.6 настоящего оговора), правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.7. Участник обязуется в сроки, указанные в обращении Застройщика, предоставить Застройщику доступ в Объект с целью проведения осмотра заявленных недостатков (дефектов).

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора. В случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора, в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

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

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

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

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

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

7.1.6. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме, обусловленной настоящим Договором цены, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

7.1.8. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.9. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.10. В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.11. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О персональных данных".

7.1.12. Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сетей водоотведения, ливневой канализации, телефонизации, и других коммуникаций, дорожной инфраструктуры, и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на передачу земельного участка и (или) частей земельного участка в залог, на изменение предмета ипотеки и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Жилого дома, или часть земельного участка.

7.1.13. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие и дает поручение Застройщику на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, построенных Застройщиком за счет средств Участника, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе, на безвозмездной основе и/или на оформление в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций и/или передачу на баланс соответствующим специализированным организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе. Участник поручает Застройщику производить все необходимые действия, в том числе,

производить регистрацию права собственности на Застройщика в целях дальнейшей передачи сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-технической инфраструктуры. Такие действия будут признаваться действиями в интересах Участника, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. При невозможности совершения действий, указанных в настоящем абзаце, сети инженерно-технического обеспечения, объекты инженерно-технической инфраструктуры Жилого дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Жилого дома, как общее имущество, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и принимаются по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организацией (управляющей компанией или др.).

7.2. Участник осведомлен и согласен с тем, что визуализации Жилого дома, применяемые в рекламных материалах, являются ориентировочными, могут отличаться от проектной документации. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством. Уведомление Участника об изменениях в проектную документацию Застройщиком не осуществляется, за исключением изменений проектной документации, которые указываются в проектной декларации. Отделочные материалы мест общего пользования, фасадов, малые архитектурные формы, иные элементы благоустройства и озеленения Застройщик вправе изменять по своему усмотрению на аналогичные.

7.3. Обязанности Застройщика:

7.3.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.3.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.3.3. Передать Объект Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику долевого строительства обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.3.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

Пунктом 11 Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденного Приказом Министерства регионального развития РФ от 01.06.2007 N 45, зарегистрировано в Минюсте России 17 октября 2007 г., регистрационный N 10348 (далее - Положение об инструкции), установлено, что застройщик передает:

- первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со ст. 139 ЖК РФ лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

- второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в многоквартирном доме (в случае если товарищество не создано);

- третий экземпляр - в муниципальный архив, созданный органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Таким образом, закон не возлагает обязанность на застройщика передавать каждому Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта.

7.4. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник обязуется возместить Застройщику убытки, состоящие из оплаченной Застройщиком платы за жилое помещение в соответствии с п.2. ст.154 Жилищного кодекса РФ за период с даты истечения срока приемки Объекта Участником долевого строительства, установленного настоящим договором, и датой подписания одностороннего акта передачи Объекта.

10.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта 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 неустойка (пени) оплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма с описью вложения или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика и в отношении Участника долевого строительства - в соответствии с реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.3.2022 г. №430-р.

11.7. Договор составлен в **2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика и Участника долевого строительства.**

11.8. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЖК Счастье»

630099, Новосибирская обл., Новосибирск г., Ядринцевская ул., дом 54, подв.1 , помещ. 96, ИНН 5406827680, ОГРН 1225400049863, КПП 540601001, р/с 40702810444050098517 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641, телефон: 8-993-952-33-03, e-mail: escrow.zhksreda@yandex.ru

Генеральный директор ООО СЗ «ЖК Счастье» _____ /Домашенко В.В./

М.П.

Участник долевого строительства:

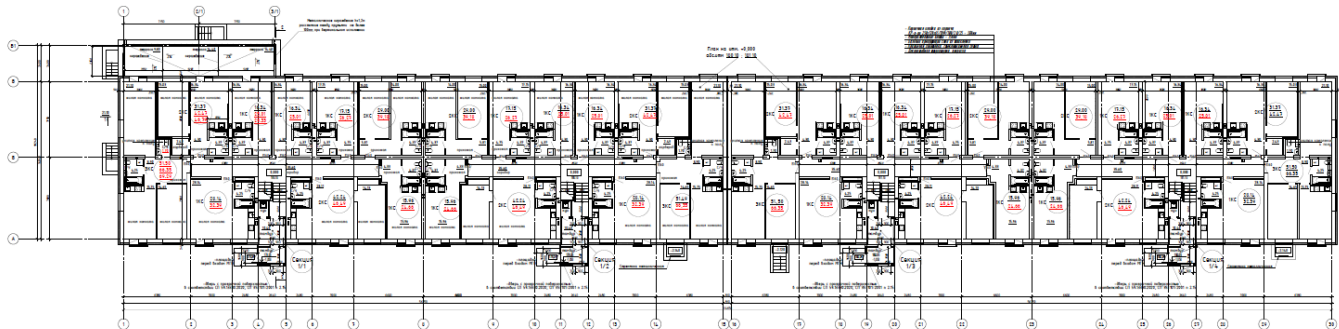
_____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан
_____ года, код подразделения: _____, адрес регистрации:
_____, СНИЛС: _____, e-mail: _____, телефон: _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № I/___/___
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 20__ г.

План Объекта:



Местоположение Объекта на __ (_____) этаже Многоквартирного жилого дома.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЖК Счастье»

Генеральный директор ООО СЗ «ЖК Счастье» _____ /Домашенко В.В./

М.П.

Участник долевого строительства:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись