

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс. Специализированный застройщик», в лице **Квитченко Ларисы Юрьевны**, действующей на основании Доверенности от 22.08.2024 года, удостоверенной Ваиной Людмилой Сергеевной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, единый регистрационный номер доверенности: 0F3FCE00-9E47-4972-B995-30A18014C06A, и зарегистрированной в реестре за № 54/17-н/54-2024-8-334, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ года _____, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: город _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** на основании разрешения на строительство, выданного Мэрией города Новосибирска (ИНН 5406285846) № 54-35-5-2024 от 30.01.2024 г., на предоставленном земельном участке общей площадью 14258 кв.м по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером **54:35:061400:18**, обязуется в предусмотренный договором срок построить объект капитального строительства: ЖК «Urban peaks (Урбан пикс)» Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки, встроенно-пристроенной автостоянкой – I, II, III этапы строительства: Блок-секция 1 многоквартирного многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки, встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, в границах земельного участка по ул. Попова в Ленинском районе (далее - Объект), количество этажей Объекта по проекту – **31 (в том числе, количество подземных этажей: 1), общая площадь Объекта по проекту – 23 496,02 кв.м**, в состав которого входит:

Вариант № 1 - объект долевого строительства – _____ комнатная квартира, строительный № _____, блок-секция №1, на _____ этаже, в осях _____ и _____, общей площадью по проекту _____ кв.м, в том числе жилой _____ кв.м, площадь помещений вспомогательного использования: кухня _____ кв.м, прихожая _____ кв.м, санузел _____ кв.м (далее по тексту – объект долевого строительства), также общее имущество в многоквартирном доме,

Вариант № 2 - объект долевого строительства (нежилое помещение) строительный номер № _____ (машино-место), расположенное в осях _____ и _____ на отметке -_____, общей площадью по проекту _____ кв.м (далее по тексту – объект долевого строительства),

Вариант № 3 - объект долевого строительства (нежилое помещение) строительный номер № _____ (кладовая), блок-секция №1, на _____ этаже, в осях _____, _____, общей площадью по проекту _____ кв.м (далее по тексту – объект долевого строительства), также общее имущество в многоквартирном доме,

после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства **Участнику долевого строительства в собственность** в соответствии с условиями настоящего договора по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик не более одного раза за период строительства имеет право в одностороннем порядке изменить срок завершения строительства. При этом размещение **Застройщиком** изменений в проектную декларацию, считается надлежащим извещением **Участника долевого строительства** о переносе сроков.

Участник долевого строительства долевым взносом, указанным в п. 2.1. настоящего договора, участвует в строительстве инженерных коммуникаций и сооружений, необходимых для эксплуатации жилого дома.

План объекта долевого строительства оформляется Приложением № 1 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

Расположение дверных проёмов и оконных проёмов, инженерного иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактически их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены **Застройщиком** в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации; указанные на прилагаемом плане объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) пунктирные линии на плане не являются линиями перегородок и не возводятся.

1.2. Объект строительства по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

| № | Конструктивные части | Описание |
|---|---------------------------|---|
| 1 | Фундамент | Железобетонная фундаментная плита на сваях |
| 2 | Наружные стены | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов |
| 3 | Перекрытия | Монолитные железобетонные |
| 4 | Межкомнатные перегородки | Стенами из мелкоштучных материалов |
| 5 | Кровля | Наплавляемая гидроизоляция |
| 6 | Класс энергоэффективности | В (высокий) |
| 7 | Сейсмостойкость | 6 баллов |
| 8 | Лифт | 4 шт. (2 шт. грузоподъемностью 630 кг, 2 шт. грузоподъемностью 1000 кг) |

1.3. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить цену договора в соответствии с условиями раздела 2. настоящего договора, и принять от **Застройщика** объект долевого строительства, а также общее имущество в многоквартирном доме, по акту приема-передачи в соответствии с подпунктом 5.6 настоящего Договора.

1.4. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: **I квартал 2027 года.**

1.5. Форма, объем, сроки и сумма финансирования строительства, выполняемого **Участником долевого строительства** в порядке долевого участия, определяются настоящим договором.

1.6. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) Объекта в соответствии со ст. 290 ГК РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ. Места общего пользования определяются в соответствии с техническим паспортом Объекта, составленным органом технической инвентаризации. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.7. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

Вариант № 1 (квартира):

1.8. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства».

Вариант № 2 (машино-место), Вариант № 3 (кладовая): п.1.8 не применим.

1.9. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена договора на момент заключения составляет _____ рублей РФ.

Цена договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежные средства на оплату услуг **Застройщика**.

2.2. **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 от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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: ООО «Прогресс. Специализированный застройщик», место нахождения: 630073, г. Новосибирск, ул. Стартовая, здание 4/1, помещение 9; адрес электронной почты: escrow.opd@psfond.ru.

2.2.1. Депонируемая сумма: _____ рублей РФ.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «30» сентября 2027 года (*срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома*).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): р/сч. 40702810044050057013 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/сч. 30101810500000000641 БИК 045004641 (*участник долевого строительства на данный расчетный счет денежные средства по настоящему Договору не направляет*).

2.2.2. **Участник долевого строительства НЕ ИМЕЕТ** права осуществлять любые платежи по Договору на эскроу-счет 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 ФЗ №214, на основании письменного требования **Застройщика** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на эскроу-счете, не начисляются. Вознаграждение эскроу-агентом по эскроу-счету не выплачивается.

2.3. В случае взноса в установленный настоящим договором срок сумма вклада остается неизменной на весь период строительства.

При нарушении срока и порядка оплаты цены договора, срок оплаты и порядок оплаты цены договора подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения к договору.

Вариант № 1 (квартира):

2.4. В цену договора указанную в п.п. 2.1. настоящего договора не входит:

- 1). Стоимость выполнения верхнего покрытия конструкции полов: настилка линолеума и паркета, устройство плиточного покрытия.
- 2). Стоимость чистовой отделки стен и потолков: шпатлевка, наклейка обоев, облицовка глазурованной плиткой, окраска всех видов.
- 3). Установка и стоимость внутриквартирных межкомнатных дверей.
- 4). Установка и стоимость санитарно-технических приборов и трубная разводка к ним.
- 5). Установка и стоимость электроплиты.
- 6). Установка светильников.
- 7). Установка оконных откосов и подоконников.
- 8). Система принудительной вентиляции (установка, оборудование).
- 9). Слаботочная разводка (телеантенна, телефон, радио) от этажного щита до распределительной коробки в объекте долевого строительства, а также внутри объекта долевого строительства от распределительной коробки в объекте долевого строительства.

Вариант № 2 (машино-место), Вариант № 3 (кладовая): п.2.4 не применим.

2.5. В случае изменения фактической площади объекта долевого строительства менее чем на 5% (пять процентов) Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. **Застройщик и Участник долевого строительства** производят перерасчет размера долевого взноса договора, если разница между общей площадью помещения по проекту, которая составляет ____ кв.м и площадью, определенной организацией технической инвентаризации, изменится более чем на 5 % (пять процентов), то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5% (пять процентов).

Перерасчет размера долевого взноса производится по стоимости одного квадратного метра общей площади помещения, действующей на момент подписания настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик** обязуется:

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

3.1.2. Использовать средства **Участника долевого строительства** по целевому назначению.

3.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Передать объект долевого строительства по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства**, при условии внесения им 100% оплаты цены договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.5. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать инженерные коммуникации и сооружения, необходимые для эксплуатации жилого дома, соответствующим эксплуатационным службам.

3.1.6. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

3.1.7. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент заключения договора объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не переуступлен третьим лицам.

3.1.8. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства** завершить выполнение работ по благоустройству территории объекта в срок с 01 мая 2027 года по 25 июля 2027 года в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров,
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установке малых архитектурных форм,
- озеленению.

3.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.2.1. Своевременно исполнять график финансирования, предусмотренный п. 2.2. настоящего договора.

3.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора совместно с **Застройщиком** предоставить настоящий договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

В случае не предоставления **Участником долевого строительства** договора на государственную регистрацию в установленный срок, без уважительной причины, он выплачивает **Застройщику** штраф, в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.2.3. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора, зарегистрировать право собственности.

3.2.4. Возмещать расходы **Застройщика** на оплату теплоснабжения, электроснабжения иные расходы по содержанию Объекта пропорционально площади объекта долевого строительства на основании представленных **Застройщиком** счетов с момента принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета **Застройщиком**.

3.2.5. С момента подписания Акта приема-передачи ежемесячно оплачивать эксплуатирующей компании коммунальные платежи за электроэнергию, теплоэнергию, отопление, водоснабжение, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги персонала обслуживающего Объект. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. **Участник долевого строительства** вправе:

4.1.1. Уступить права требования по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами передаточного акта, но не позднее срока передачи объекта долевого участия, установленного п. 1.1. договора. При этом **Участник долевого строительства**, уступающий свое право, в течение 3 (трех) дней обязуется уведомить **Застройщика** о состоявшейся уступке. Сообщение об уступке должно содержать фамилию, имя, отчество нового участника долевого строительства, паспортные данные, место жительства.

Уступка **Участником долевого строительства** права требования допускается только после уплаты им долевого взноса или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив **Застройщика** о предстоящем расторжении договора за 10 дней, в случае:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательств по передаче объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2) существенного нарушения требования к качеству объекта долевого строительства;
- 3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

4.2. **Участник долевого строительства** не имеет права:

4.2.1. Выполнять реконструкцию, переоборудование, перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки объекта долевого строительства без разрешения и согласования Застройщика до передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.2.2. Производить переустройство и (или) перепланировку (изменения ее конфигурации) объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи без согласования переустройства/перепланировки с органом местного самоуправления с соблюдением требований законодательства (глава 4 Жилищного кодекса РФ). Участнику долевого строительства при выполнении работ воспрещается рушить и (или) штробить несущие конструкции (стены, потолки, пол (плиты перекрытия)), воспрещается располагать «мокрые» зоны над жилыми комнатами соседей (поэтому нельзя поменять местами кухню и жилую комнату или расширить ванную за счёт жилой комнаты или кухни), воспрещается нарушать конструкции Объекта. Участник долевого строительства не имеет права проводить демонтажные работы в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций объекта долевого строительства, без соответствующих разрешений и согласований.

4.2.3. Производить переустановку узлов (приборов) учета. Нарастивать мощность приборов отопления. Нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности делать теплые полы в помещении с использованием системы отопления и ГВС.

4.2.4. Как от своего имени, так и через третьих лиц, вести рекламную и/или антирекламную деятельность, в какой-либо форме связанную с предметом Договора.

4.2.5. Производить изменение фасада Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, как до, так и после регистрации права собственности на объект долевого строительства, в том числе: осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектной документацией, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация балконов, лоджий.

В случае нарушения требований настоящего пункта, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

4.2.6. **Участник долевого строительства** дает согласие, что с учетом ввода в эксплуатацию Объекта в **I квартале 2027 года**, в соответствии с п.п.1.4. настоящего договора, сроки по завершению выполнения работ по благоустройству в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров;
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установке малых архитектурных форм;
- озеленению,

переносятся на период с 01 мая 2027 года по 25 июля 2027 года.

4.3. **Участник долевого строительства** дает согласие на осуществление строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, иных объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, производить формирование частей земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка, вносить соответствующие изменения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации жилого дома.

4.4. **Участник долевого строительства** после ввода объекта в эксплуатацию даёт своё согласие Застройщику на передачу в залог земельного участка, указанного в п.п. 1.1 настоящего договора, в рамках проектного финансирования кредитному учреждению в соответствии со ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.5. **Застройщик** вправе:

4.5.1. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе в части касающейся объекта долевого строительства). При этом **Застройщик** письменно уведомляет об этом участника долевого строительства, если изменения, вносимые в проектную документацию, влекут за собой изменения характеристик объекта долевого строительства, указанного в п.1.1. настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при просрочке платежа **Участником долевого строительства** в порядке и в соответствии со ст.5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

4.5.3. Требовать в судебном порядке возмещение убытков при нарушении существенных условий настоящего договора в соответствии с законодательством РФ.

4.5.4. **Застройщик** имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п.1.1. договора, и связанную с этим досрочную передачу **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 договора.

4.5.5. При расторжении договора **Застройщик** вправе удержать суммы неустоек и штрафов из подлежащего возврату **Участнику долевого строительства** уплаченного им долевого взноса, за исключением возврата денежных средств в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора (п. 7 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

4.5.6. Удерживать объект долевого строительства и не передавать объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи до полной оплаты цены договора, указанной в п.2.1. договора, на основании ч.1. ст. 359 Гражданского кодекса РФ. В этом случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим срок передачи объекта долевого строительства, указанный в п.п.1.1,1.4. настоящего договора. Если оплата последней части цены договора произведена **Участником долевого строительства** после истечения установленного в п.п.1.1,1.4. настоящего договора срока передачи объекта долевого строительства, **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента оплаты **Участником долевого строительства** последней части цены договора.

Удержание **Застройщиком** объекта долевого строительства до момента исполнения **Участником долевого строительства** всех обязательств по настоящему договору не влечет ответственности **Застройщика** за просрочку исполнения своих обязательств перед **Участником долевого строительства**.

5. ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

5.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации.

5.3. Изменения и отклонения, изложенные в п.п. 5.1. и п.п. 5.2. настоящего Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п.п. 2.5. настоящего Договора.

5.4. План Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему договору) используется исключительно для целей отображения места расположения Объекта долевого строительства на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане объекта долевого строительства не подлежит отображению действительное в масштабе расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План объекта долевого строительства не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры объекта долевого строительства и ее частей по сравнению с Планом объекта долевого строительства неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей объекта долевого строительства, в т. ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т. ч. - за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей объекта долевого строительства по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров объекта долевого строительства считаются допустимыми (т. е. не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п.п. 2.5. настоящего Договора.

Вариант № 1 (квартира):

5.5. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи согласно Приложения № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства» к настоящему договору.

Вариант № 2 (машино-место), Вариант № 3 (кладовая): п.5.5 не применим.

5.6. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в течение шести месяцев с момента получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Передача Объекта **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется подписанием сторонами Акта приема-передачи.

5.7. **Участник долевого строительства** обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления от **Застройщика**.

В случае невозможности вручения **Участнику долевого строительства** сообщения о завершении строительства по причинам, не зависящим от **Застройщика**, либо уклонения **Участника долевого строительства** от получения сообщения о завершении строительства, **Участник долевого строительства** считается извещенным о завершении строительства.

5.8. В случае если **Участник долевого строительства** переуступил право требования по Договору участия в долевом строительстве, **Правопреемник Участника долевого строительства** обязан обратиться к **Застройщику** за получением Акта приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке права требования по Договору.

При не обращении **Правопреемника Участника долевого строительства** в установленный срок **Застройщик** оставляет за собой право в течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке права требования составить Односторонний Акт при наличии полученного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законном порядке.

5.9. В случае если **Участник долевого строительства** не приступил к принятию Объекта, уклоняется или отказывается от его принятия, **Застройщик** вправе подписать односторонний акт о передаче Объекта в соответствии с действующим законодательством.

5.10. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства, соответствия с его назначением (с учетом 1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ) не является основанием отказа **Участника долевого строительства** от подписания акта приема-передачи. В случае, выявленных таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения **Застройщиком**.

5.11. Договор и Акт приема-передачи является основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства в органе, осуществляющем регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

6.2. Одностороннее расторжение договора допускается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.2.1. По требованию **Участника долевого строительства** договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

6.2.2. Одностороннее расторжение договора по иным основаниям не допускается.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны договорились, что **Застройщик** несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору исключительно при наличии вины.

7.3. **Застройщик** не несет ответственности за задержку передачи Объекта **Участнику долевого строительства** в случае неисполнения или не надлежащего исполнения **Участником** долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 2 настоящего Договора.

7.4. **Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика** по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора является залог земельного участка, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Попова, с кадастровым номером **54:35:061400:18**, предоставленного по договору аренды для строительства многоквартирного дома.

Обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору через счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, в соответствии с п.п.2.2 настоящего Договора.

7.5. 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.

7.6. Стороны по соглашению сторон принимают условие, что уступка **Участником долевого строительства** прав требований к **Застройщику** по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается без согласия **Застройщика**.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

8.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**. Гарантийный срок распространяется на материалы, изделия и оборудование, использованные на Объекте долевого строительства, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены заводом изготовителем, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной **Участнику долевого строительства** инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, **Застройщик** не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что **Участник долевого строительства** в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиатором, горизонтальной разводки в стяжке пола, производил перепланировку, либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, чьи характеристики не соответствуют тем, что были предусмотрены проектом строительства многоквартирного дома.

Участнику долевого строительства после подписания Акта приема-передачи необходимо следовать инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства и проводить ремонтные работы, учитывая схемы объектов долевого строительства с указанием материалов стен:

- согласно схемы не проводить работы по штроблению ниш в вентканалах, т.к. это нарушает их целостность, а падающий в шахту мусор перекрывает сам канал, что в последствии приводит к некорректной работе вентиляции (например, вентиляция начинает работать в обратную сторону);
- не штробить монолитные стены, т.к. они являются несущим каркасом здания, не перерезать арматуру в бетонных стенах. Это напрямую влияет на несущую способность здания;
- не менять входные двери в объект долевого строительства. Если замена происходит, входные двери должны иметь такой же внешний вид.

Нарушение данных пунктов ведет к отмене гарантийных обязательств в отношении того элемента составной части объекта долевого строительства, который был изменен (перепланирован, заменен, подвергнут иным изменениям) **Участником долевого строительства**.

8.4. Отклонение фактической площади объекта долевого строительства от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор участия в долевого строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Право собственности на объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

9.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора участия в долевом строительстве, стороны несут поровну. Договор Уступки прав требования по договору, права собственности на объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта **Участник долевого строительства** осуществляет за свой счет.

9.4. **Участник долевого строительства** ознакомлен с планом Объекта долевого строительства, прилагаемым к договору и являющимся его неотъемлемой частью.

9.5. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на обработку **Застройщиком** его персональных данных в целях исполнения настоящего договора. При этом сторонами под персональными данными понимается: любые данные относящиеся к личности **Участник долевого строительства**, сведения и информация на бумажных, электронных носителях которые стали доступны и/или переданы **Застройщику Участником долевого строительства** лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается сбор, запись, систематизация, накопление, использование, хранение, уточнение (обновление, изменение) как с использованием, так и без использования средств автоматизации, извлечение, блокирование, уничтожение персональных данных **Застройщик** осуществляет автоматизированную обработку с передачей данных по внутренней сети **Застройщика** (во внутреннюю сеть **Застройщика** входят все филиалы **Застройщика**), неавтоматизированную и смешанную обработку персональных данных, а также распространение, передача, включая, но не ограничиваясь воспроизведением, электронным копированием. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано **Участником долевого строительства** путем расторжения настоящего договора.

9.6. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на рассылку по сетям подвижной радиотелефонной связи (СМС-оповещения), в порядке статьи 44.1. Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи»), выполняемой **Застройщиком**.

9.7. В случае перемены адресов и телефонов, стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней уведомить друг друга в письменной форме.

9.8. Стороны договорились об использовании электронного документооборота и обмене информацией посредством электронной почты (соглашение об электронном взаимодействии). Вся информация в электронной форме признается равнозначной документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью Сторон. Информация считается направленной от имени одной Стороны соответственно другой Стороне, если она отправлена с адресов электронной почты, указанных в разделе 10 настоящего договора.

9.9. 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 05.03.2022 года № 430-р.

9.10. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, один экземпляр для **Застройщика**, один экземпляр для **Участника долевого строительства**.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«**Застройщик**»

ООО «Прогресс. Специализированный застройщик»

630073 г. Новосибирск, ул. Стартовая, здание 4/1, помещение 9

e-mail: psfond@psfond.ru

ИНН 5433964607 КПП 540401001

рсч/с № 40702810044050057013

кор/с № 30101810500000000641

СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 045004641

«**Участник долевого строительства**»

_____/Л.Ю.Квитченко /

_____/_____/

Исп.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве от «__» _____ года

Вариант № 1 (квартира):

Блок-секция №1; Строительный №__; этаж __;

(квартира №__ стр. выделена на схеме широкой линией черного цвета)

Вариант № 2 (машино-место):

Блок-секция №1; Место хранения автомобиля №__;

(Место хранения автомобиля №__ выделено на схеме)

Вариант № 3 (кладовая):

Блок-секция №1; Нежилое помещение (кладовая) №__; этаж __;

(Нежилое помещение (кладовая) №__ выделена на схеме широкой линией черного цвета)

Застройщик

_____/ Л.Ю. Квитченко/

Участник долевого строительства

_____/_____/

Вариант № 1 (квартира):

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве от «__» _____ года

«ЖК «Urban peaks (Урбан пикс)» Многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки, встроенно-пристроенной автостоянкой – I, II, III этапы строительства: Блок-секция 1 многоквартирного многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки, встроенно-пристроенной автостоянкой»

Техническое описание Объекта долевого строительства**Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:**

| № | Виды работ |
|---|--|
| 1 | Произведена установка входной двери |
| 2 | Произведен монтаж системы электроснабжения и освещения |
| 3 | Произведен монтаж лифта |
| 4 | Произведена чистовое покрытие пола |
| 5 | Произведена чистовая отделка стен |
| 6 | Произведена чистовая отделка потолков |

Техническое описание Объекта долевого строительства

| № | Виды работ |
|---|---|
| 1 | Произведена установка входной двери |
| 2 | Стены - цементно-песчаная штукатурка (с/у) - гипсовая штукатурка - перегородки из ПГП – затирка швов |
| 3 | Пол – цементно-песчаная стяжка |
| 4 | Потолки – железобетонные монолитные плиты перекрытия – без отделки |
| 5 | Оконные блоки – ПВХ. Без установки оконных откосов и подоконников |
| 6 | Монтаж системы канализации и водопровода (без квартирной трубной разводки к санитарно-техническим приборам), монтаж системы электроснабжения, установка приборов учета холодной и горячей воды, индивидуальный прибор учета используемой тепловой энергии, монтаж систем отопления и противопожарной сигнализации |

Застройщик

_____/ Л.Ю. Квитченко/

Участник долевого строительства

_____/_____/

Вариант № 2 (машино-место), Вариант № 3 (кладовая): Приложение № 2 не применимо.