

Договор

участия в долевом строительстве № ____/____ - ____

« ____ » _____ г.

Стороны

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«АКВА СИТИ» в лице Победённой Татьяны Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной Ваиной Людмилой Сергеевной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска Новосибирской области, зарегистрированной в реестре за №54/17-н/54-2025-3-303 от «09» апреля 2025 года

Участник долевого строительства

гр. Фамилия Имя Отчество,
_____ года рождения, место рождения: _____,
паспорт ____ выдан ____ г. _____, код
подразделения: ____, адрес регистрации: _____
Адрес электронной почты: _____
Телефон: _____

при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ),

С учетом приложений

Приложение № 1 «Описание Объекта долевого строительства»

Заключили Договор о нижеследующем

1. Термины и их определения

1.1. **Жилой дом** – объект капитального строительства – «Многоквартирного многоэтажного дома № 20 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома с встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:061555:10256, по ул. 1-я Чулымская в Ленинском районе г. Новосибирск» (далее – Земельный участок).

1.2. **Объект долевого строительства / Объект** – жилое помещение, а именно **квартира**, строительный №____, состоящее из _____ жилых комнат, расположенное на ____ (_____) этаже Жилого дома, общей площадью _____ кв.м. (без учёта площади лоджии), с лоджией площадью ____ кв.м., подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и входящее в состав Жилого дома. Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания Договора.

1.3. **Характеристики Жилого дома** – сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости.

1.4. **Характеристики Объекта** – сведения в соответствии с проектной документацией о назначении объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования.

1.5. **План Объекта** – план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома.

1.6. **Общая площадь Объекта** – сумма площади всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий.

2. Правовые основания

2.1. Правовым основанием для заключения Договора являются:

2.1.1. Разрешение на строительство № 54-35-7-2026 от «30» января 2026 года, выданное Мэрией города Новосибирска.

2.1.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка №02-25-1 от 06 марта 2025 года (с учетом дополнительных соглашений), номер государственной регистрации 54:35:061555:10256-54/163/2025-4.

2.1.3. Проектная документация шифр 11.04.25.ПР-20, изготовленная ООО «СТУДИЯ КИФ».

2.1.4. Проектная декларация на строительство Жилого дома, размещенная на сайте <http://наш.дом.рф/>.

2.2. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Жилого дома в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство Жилого дома, указанного в п.1.1 Договора, в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о Застройщике и об осуществляемых им проектах строительства, подлежащей раскрытию в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.2. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **IV квартал 2028 года**.

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в течение 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома, но не позднее **«30» июня 2029 года**.

3.4. Характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией на момент подписания Договора, следующие:

- Назначение –многоквартирный жилой дом
- Количество этажей – 26, в том числе 1 подземный;
- Общая площадь Жилого дома – 56 282,93 кв. м;
- Материал наружных стен – кирпичная кладка из рядового кирпича, облицованная кирпичом лицевым в сочетании с фасадной штукатуркой, частично - монолитные железобетонные, облицованные кирпичом лицевым в сочетании с фасадной штукатуркой;
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – класс «В+» (высокий);
- Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

3.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- **Стены:** штукатурка кирпичных стен, затирка пазогребневых плит. Бетонные поверхности стен без отделки;

- **Полы:** цементно-песчаная стяжка по звукоизоляционному слою;
- **Потолок:** железобетон без отделки;
- **Двери:** установка входной двери;
- **Водоснабжение:** выводы для подключения горячего и холодного водоснабжения с установленными приборами учета;
- **Канализация:** установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- **Отопление:** установка и подключение отопительных приборов;
- **Электрика:** электрическая разводка арматуры.
- **Окна:** установка оконных блоков.
- Гидроизоляция стяжки пола в санузлах и ванных.
- Установлены датчики системы оповещения при возникновении пожара.

3.6. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Жилого дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.7. Адрес Объекта долевого строительства, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены в процессе строительства либо после окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Уточненные адрес Объекта долевого строительства, его площадь, иные характеристики указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

3.8. Участник долевого строительства согласен и уведомлен, что строительство Жилого дома осуществляется (будет осуществляться) Застройщиком с привлечением кредитных средств кредитной организации, действующий в соответствии с законодательством РФ (далее – Банк), в залог банка будет передано право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, а также имущественные права (требования) Застройщика на получение построенных в Жилом доме площадей на основании Договора генерального подряда с учетом всех изменений и дополнений к нему.

3.9. 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.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для возмещения затрат на строительство Объекта.

Разница между ценой Договора, оплачиваемой Участником долевого строительства, и суммой возмещенных затрат на строительство, определяемой после окончания строительства, является вознаграждением Застройщика (стоимостью услуг Застройщика) и остается в его распоряжении.

4.2. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта и составляет _____ рублей _____ копеек из расчёта _____ руб. _____ копеек за один квадратный метр. Цена Договора НДС не облагается.

4.3. Цена Договора является фиксированной и не подлежит изменению.

4.4. Денежные средства, указанные в п. 4.2. Договора, Участник долевого строительства перечисляет **на специальный счет эскроу**, который открывается Участником долевого строительства в уполномоченном банке: Банк ВТБ (ПАО) (**далее - Эскроу-агент**) для их учета и блокирования в целях перечисления Застройщику при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент:

Наименование: Банк ВТБ (ПАО),

Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1000 от «08» июля 2015 г.,

место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29,
почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1
адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru,
номер телефона: +7 495 960 2424;
ИНН: 7702070139

Депонент: _____ (ФИО Участника долевого строительства);
Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «АКВА СИТИ»;
Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;
Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2029 года.

Порядок оплаты устанавливается п. 4.4.1. Договора.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара (Застройщика), указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» Договора, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома или размещения сведений об этом в единой информационной системе жилищного строительства.

4.4.1. Платеж в сумме _____ (_____) **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.4. Договора.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также услуги по подготовке и передаче иных документов, необходимых для последующей государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

4.7. В случае расхождения площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, и фактической площади Объекта долевого строительства, определяемой на основании технического плана на момент получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, цена настоящего Договора изменению не подлежит.

4.8. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического плана многоквартирного дома, выполненного аттестованным кадастровым инженером. В целях исчисления расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, и общей фактической площади Объекта долевого строительства, площадь лоджии не учитывается.

4.9. **(Пункт включается в случае приобретения объекта с использованием кредитных средств банка)** На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании **ст. 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

4.9.1. **(Пункт включается в случае приобретения объекта с использованием кредитных средств банка)** Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.9.2. **(Пункт включается в случае приобретения объекта с использованием кредитных средств банка)** Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения Договора.

4.10. 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.

4.11. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору, расходуются Застройщиком для нужд ведения строительства, в частности, но не ограничиваясь: на приобретение земельного участка, его содержание; на получение во временную аренду и на оплату аренды земельного участка согласно проекту организации строительства; на сбор исходных данных для проектирования; на инженерно-экологические, инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания; на разработку проектной документации; на проведения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий; на оплату технологического присоединения к городской инженерной инфраструктуре; на возведение (строительство и проектирование) социальной, инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур, в том числе безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность, а также на финансирование возведения таких объектов, на исполнение иных инфраструктурных обязательств, возложенных на Застройщика в рамках договора о комплексном развитии территории (в том числе, на ремонт инфраструктурных объектов, на формирование комфортной городской среды и т.д.); расходы, связанные с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию Объекта или этапа строительства, а также процентов по ним; на оплату агентских услуг по продаже объектов недвижимости; на маркетинг и рекламу Объекта; на создание электронного сайта Объекта с обеспечением удаленного видеонаблюдения за ходом строительства Объекта или этапа строительства; на оплату процентов по банковскому кредитованию; иные расходы Застройщика, связанные с передачей Объекта Участнику долевого строительства, передачей общего имущества в Объекте управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям; на авторский и технический строительный надзор; управленческие расходы Застройщика; страхование рисков СМР; коммерческие расходы Застройщика, в том числе расходы на оплату услуг по привлечению Участников долевого строительства, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством Объекта; на подготовку земельного участка под строительство Объекта; на природоохранные мероприятия, связанные со строительством Объекта или этапа строительства; на охрану строительной площадки и охрану построенного Объекта или этапа строительства до момента передачи помещений Участникам долевого строительства; на строительство Объекта и благоустройство прилегающей территории; на техническую инвентаризацию Объекта и земельного участка; на контрольно-исполнительную съемку; на комплекс мероприятий по получению разрешения на ввод; на эксплуатацию Объекта (или этапа строительства) до момента передачи всех помещений Дольщикам; на подготовку и обучение персонала по эксплуатации Объекта; на возмещение накладных расходов Застройщика; на возмещение иных затрат, связанных со строительством Объекта (этапа строительства) или связанных с подготовкой и эксплуатацией Объекта (этапа строительства), предусмотренные действующим законодательством РФ, в частности ст. 18 ФЗ №214 от 30.12.2004 г.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства

5.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате.

5.2. Застройщик передает Объект, а Участник долевого строительства принимает Объект по подписываемому сторонами передаточному акту.

5.3. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче (далее – Сообщение Застройщика). Такое сообщение должно быть направлено одним из следующих способов:

- по почте заказным письмом с описью вложения по указанному в Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства;
- личного вручения Участнику долевого строительства под расписку;
- направления Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в Договоре, в случае если это допускается действующим законодательством.

5.4. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего прибыть в указанное Застройщиком место для подписания передаточного акта.

5.5. В случае обнаружения в ходе принятия Объекта несоответствий Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются данные несоответствия и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта до момента их устранения. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязан явиться и повторно приступить к принятию Объекта.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный в п. 5.4. Договора срок или при отказе от принятия Объекта (за исключением составления акта о несоответствии Объекта требованиям законодательства или договора), в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика, направленного в соответствии с п. 5.3 Договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. Дата составления одностороннего акта является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта.

5.7. С даты подписания передаточного акта о передаче Объекта (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Жилого дома.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Выполнить комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

6.1.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику долевого строительства по передаточному акту в соответствии с разделом 5 Договора.

6.1.3. В соответствии со ст. 20,21 Федерального закона № 214-ФЗ предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

6.1.4. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить

Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

6.1.5. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в Договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения. Надлежащим уведомлением будет являться размещение информации об изменениях на сайте <https://наш.дом.пф>.

6.2. **Застройщик имеет право:**

6.2.1. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику права без дополнительных распоряжений и согласований со стороны Участника долевого строительства и без его уведомления:

- изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в процессе строительства Жилого дома, в том числе в части изменения общего имущества;
- осуществлять строительство на Земельном участке с кадастровым номером 54:35:061555:10256 объектов недвижимости, (в том числе объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации Жилого дома: трансформаторной подстанции, линейных объектов и т.д.), в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка;
- изменять характеристики земельного участка, указанного в п. 2.1.2. Договора, (в том числе образовывать иные земельные участки) при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие с тем, что после ввода в эксплуатацию Жилого дома в состав общего имущества собственников помещений в Жилом доме будет входить только та часть Земельного участка, на которой непосредственно располагается Жилой дом, предназначенная для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, границы и размер которой будут определяться в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности; остальная часть Земельного участка в состав общего имуществом собственников помещений в Жилом доме входить не будет.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанных в п. 2.1.2. Договора, в частности, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1.2. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 2.1.2. Договора и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков, на снятие с кадастрового учета земельных участков в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельных участков.

Участник долевого строительства подтверждает отсутствие у него каких-либо прав в отношении вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Жилой дом, в том числе после приобретения Участником долевого строительства права собственности на жилое помещение, являющееся Объектом долевого строительства. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки, на которых не находится создаваемый Жилой дом,

Застройщиком либо третьими лицами, изменение вида разрешенного использования, отчуждение, передачу в аренду, распоряжение указанными земельными участками или их обременение иным образом.

6.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Объекта Застройщик в порядке, установленном в пункте 5.3. Договора, направляет сообщение Участнику долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Оплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

6.3.2. Оплатить в полном объеме все расходы, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему.

6.3.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления. Стороны подтверждают, что указанный срок является разумным и обоснованным.

6.3.4. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проектной (включая рабочую) документации (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

6.3.5. Не проводить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы.

6.3.6. Не проводить работы, связанные с установкой снаружи Жилого дома внешних блоков кондиционеров, любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома, без согласованной в установленном порядке разрешительной документации.

6.3.7. С момента передачи Объекта от Застройщика к Участнику долевого строительства, последний обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта, а также общего имущества в Жилом доме.

6.3.8. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их изменения.

6.4. Участник долевого строительства имеет право:

6.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 4 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных разделом 7 Договора.

6.4.2. После регистрации права собственности на Объект осуществлять перепланировку и переустройство в порядке, установленном действующим законодательством.

6.4.3. Отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

7. Уступка прав по договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства своих прав по Договору иному лицу без согласия Застройщика допускается только после полной уплаты цены Договора.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты уступки прав требований с переводом долга по Договору, обязан направить Застройщику заявление в письменной форме о намерении уступить свои права требования и перевести долг по Договору с указанием условий (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия). Указанное заявление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо

передано лично уполномоченному лицу Застройщика. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения заявления принимает решение предоставить согласие на уступку либо отказать Участнику долевого строительства.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства с отнесением расходов по государственной регистрации на Участника долевого строительства.

7.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования правопреемник Участника долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки из ЕГРН, подтверждающую регистрацию договора уступки права требования.

8. Гарантии качества

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

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет не более 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. 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.

9. Ответственность сторон

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, установленного п.4.4 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленного п.3.3 Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.6.3.8 Договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

9.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, и существенное изменение законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением, существовавшим в момент заключения Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с приложением документального подтверждения наступления подобных обстоятельств от компетентных органов.

10. Заключительные положения

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и вступает в силу с момента осуществления государственной регистрации.

10.2. Просрочка внесения цены договора Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком. При этом договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

10.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренных законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать **ФИО Заемщика**) № **открытого в Банке _____**. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.4. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон по Договору является отправление корреспонденции в электронном виде по адресу, указанному в Договоре, а в случаях, прямо

предусмотренных законом: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручение корреспонденции лично адресату под подпись.

10.5. Участник долевого строительства путем подписания 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.2.1.2 Договора, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, 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) либо иным лицам, в том числе на безвозмездной основе. Участник долевого строительства 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 долевого строительства, 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.

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

11. Адреса и реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО СЗ «АКВА СИТИ»

ИНН: 5407480952

КПП: 540601001

ОГРН: 1125476185889

Адрес: 630017, г. Новосибирск,

ул. Военная, д.9/1

Наименование банка: Филиал

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ года рождения, место рождения:

_____, паспорт ____ выдан ____ г.

_____, код подразделения: ____

адрес регистрации: _____

Адрес электронной почты: _____

Телефон: _____

«Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

Р/с: 40702810013410003101

К/с: 30101810145250000411

БИК: 044525411

_____ /ФИО/

_____ /Победённая Т.С./

(действующей на основании доверенности, удостоверенной

Ваиной Людмилой Сергеевной, нотариусом нотариального округа

города Новосибирска Новосибирской области,

зарегистрированной в реестре за №54/17-н/54-2025-3-303 от «09»

апреля 2025 года)

Приложение №1 к Договору № _____ от « _____ » _____ 20__ г.
участия в долевом строительстве

Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже строящегося Жилого дома и иные характеристики Объекта долевого строительства

Назначение Объекта долевого строительства	Строительный номер объекта долевого строительства	Этаж Жилого дома, на котором расположен объект долевого строительства	Общая площадь Объекта долевого строительства	Количество комнат Объекта долевого строительства
жилое				

План расположения объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома.

ЗАСТРОЙЩИК

_____/Победённая Т.С./

(действующей на основании доверенности, удостоверенной Ваиной
Людмилой Сергеевной, нотариусом нотариального округа города
Новосибирска Новосибирской области, зарегистрированной в реестре
за №54/17-н/54-2025-3-303 от «09» апреля 2025 года)

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/