



Договор № ____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Акация на Красногорской», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Капустина Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

УДС,

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании в соответствии с 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» «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства: «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями для объектов обслуживания жилой застройки», расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 54:35:033405:9 (далее – Объект капитального строительства), по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Шапошникова, 11, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

1.2. Объект капитального строительства обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, телевидения, телефонной сетью, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:033405:9, площадью 2380,0 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Шапошникова, 11, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области «14» августа 2019 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:35:033405:9-54/001/2019-2.

- Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-368-2019 от 05.12.2019 года, выданного Мэрией города Новосибирска, (срок действия разрешения – до 10 января 2021 года).

– Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: <https://акация54.рф>

1.4. Застройщиком «23» января 2020 г. получено заключение Министерства строительства Новосибирской области №414/45 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – квартира, обладающая следующими характеристиками:

Количество комнат	№ квартиры (строительный)	Этаж	Общая площадь с учетом летних	Общая площадь/Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона
				/	

2.1.1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении №

1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. В общую площадь Объекта с учетом летних включаются все помещения Квартиры, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий, посчитанных с коэффициентом 0,5 либо балконов, с коэффициентом 0,3; площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д.

2.1.3. В общую площадь Объекта долевого строительства включаются все помещения Квартиры, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д. за исключением площади лоджий.

2.2. Объектом долевого строительства также являются помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, а именно: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, холлы, тамбуры, технические этажи, чердаки, кровля, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте капитального строительства, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта капитального строительства, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте капитального строительства за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, предназначенный для эксплуатации Объекта капитального строительства, с элементами озеленения и благоустройства в пределах отведенной территории.

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

- установка входных дверей;
- окна: пластиковые стеклопакеты;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета и разводкой по квартире;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины;
- остекление балконов/лоджий.

Технические требования к Объекту долевого строительства:

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

Дом, в котором находится Объект долевого строительства, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством – класс С (повышенный), сейсмостойкость Объекта капитального строительства - 6 баллов. Вид, назначение Объекта капитального строительства - здание жилого назначения, состоит из одного подъезда, 17-ти этажный, 1 этаж офисно-технический, общая площадь здания: 6944,8 кв.м. Здание панельное с несущими продольными и поперечными стенами, фасад в соответствии с проектной документацией. Наружные несущие стены-панели железобетонные.

Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

3. Сроки и порядок строительства

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию не позднее 10.01.2021 года.

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен.

Срок условного депонирования денежных средств – 10.07.2021 г.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта капитального строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, услуги банка, проценты по целевым кредитам, услуги связи, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные 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».

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ»: Юридический адрес Банка: 121069, РОССИЯ, г Москва, ул. Воздвиженка, 10. Реквизиты Банка: ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО. Адрес электронной почты - escrow@domrf.ru, тел. 8-800-775-86-86 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору №-- участия в долевом строительстве от «--» ---- 2020 г. за жилое/нежилое помещение усл. номер ---, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по 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 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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](#) 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».

4.4. Участник долевого строительства денежные средства в размере _____ **рублей 00 копеек** вносит на счет эскроу, открытый в АО «БАНК ДОМ.РФ», в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости по Новосибирской области.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на открытый в АО «БАНК ДОМ.РФ» счет эскроу.

4.5. Если по результатам обмеров после окончания строительства общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется меньше чем на 5% или более чем на 5% площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, производится перерасчет по изменению размера цены Договора, о чем Сторонами заключается Дополнительное соглашение. При перерасчете цены Договора стоимостью одного квадратного метра расчетной площади Объекта долевого строительства при этом принимается равной стоимости одного квадратного метра, действовавшей в момент заключения настоящего Договора, определяемой как отношение цены договора к общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

4.6. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование строительства Объекта капитального строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

5.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

5.1.3. Обеспечить сдачу Объекта капитального строительства государственной комиссии по окончании срока строительства.

5.1.4. Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов БТИ, произвести перерасчет стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.5. настоящего Договора.

5.1.6. Передать Объект долевого строительства в техническом состоянии, указанном в п. 2.3. и в п. 2.4. настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего Договора.

5.2.2. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами, произвести доплату к цене Договора, определенной пунктом 4.1. настоящего Договора, по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в случае увеличения относительно общей площади Объекта долевого строительства, согласно п. 4.5. настоящего Договора.

5.2.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, о готовности передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и во время, указанные в уведомлении Застройщика.

5.2.4. С момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи до момента передачи объекта ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, возместить Застройщику, понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объекта персонала в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.5. Выполнять отделочные работы принятого Объекта долевого строительства своими силами и за счет

собственных средств.

5.2.6. Заключить с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, договор на управление многоквартирным жилым Домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.

5.2.7. С момента принятия Объекта по акту приема - передачи и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту долевого строительства должностного персонала Застройщика.

5.2.8. В установленный настоящим Договором срок принять Объект долевого строительства в законченном строительстве объекте капитального строительства по акту приема-передачи.

5.2.9. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий, указанных в п. 9.3. настоящего Договора компенсировать Застройщику расходы, связанные с регистрацией возникшего у Застройщика права собственности на Объект.

5.2.10. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ранее срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан принять объект по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

6. Права сторон

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания передаточного акта, после уплаты полной стоимости Объекта долевого строительства, или одновременно с переводом долга, уступить третьим лицам права и обязанности по настоящему Договору.

6.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта долевого строительства на два месяца;
- если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

6.1.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, 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 настоящем Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

6.1.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта долевого строительства без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.2.2. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Объекта долевого строительства до ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Объекте долевого строительства и осуществлять пользование Объектом долевого строительства до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи (в т.ч. запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).

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

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу. Застройщик обязан рассмотреть и дать ответ Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника долевого строительства.

6.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении:

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при задержке приемки Объекта по акту приема-передачи без мотивированных оснований;
- при несоблюдении Участником долевого строительства условий п. 6.2.1. настоящего Договора.

6.3.3. Привлекать целевые кредитные средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым кредитам.

6.3.4. В случае передачи Застройщиком прав требования по настоящему Договору третьему лицу, он обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Застройщиком и третьим лицом (новым Кредитором). Застройщик вправе передать права требования к Участнику долевого строительства третьему лицу только с согласия Участника долевого строительства. В случае перевода долга Застройщиком на третье лицо (нового Должника) Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства не менее чем за два месяца до дня подписания соответствующих документов между Застройщиком и третьим лицом (новым Должником). Перевод долга осуществляется только с согласия Участника долевого строительства.

6.3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства п.6.2.1. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать штраф в размере 10 % от стоимости Объекта долевого строительства за каждое выявленное нарушение.

6.3.6. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Объекте долевого строительства, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и в случае нарушения п.6.2.1. настоящего Договора обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние согласно проекту, в течение десяти рабочих дней за свой счет, а также обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства, произведенными в нарушение условий п. п.6.2.1. настоящего Договора.

6.3.7. Вносить при строительстве Объекта капитального строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта капитального строительства в целом и объекта долевого строительства в частности они будут отвечать требованиям проектной документации.

7. Случаи, условия и порядок изменения цены договора

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.5 настоящего Договора.

8. Передача объекта долевого строительства

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до окончания, установленного п. 8.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства и о готовности передать Объект долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства. Данное сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.5. Передача Объекта долевого строительства оформляется актом приема-передачи. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства, в том числе обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с Объектом долевого строительства.

8.6. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

8.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им цены Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

8.8. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства ранее срока, установленного п. 3.1. настоящего Договора, Застройщик имеет право досрочно

передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном п. 8. настоящего Договора.

9. Государственная регистрация договора

9.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор и акт приема-передачи Объекта долевого строительства являются основанием для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности Участника долевого строительства.

10. Гарантийный срок на объект долевого строительства

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.3. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки (дефекты), возникшие по его вине или по вине привлеченных Застройщиком для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный Сторонами.

10.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.5. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованного при строительстве Объекта долевого строительства, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п.п. 10.1, 10.4 настоящего Договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.

10.6. 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 представленной 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.

11. Ответственность Сторон, урегулирование споров

11.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, 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, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

11.3. В случае нарушения предусмотренных настоящим Договором сроков и объемов оплаты стоимости Объекта долевого строительства, 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.

11.4. Установленные в настоящем разделе штрафные санкции подлежат начислению в случае предъявления мотивированных и обоснованных письменных требований Сторон.

11.5. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным. При не достижении согласия, споры рассматриваются в установленном законом судебном порядке.

11.6. Претензионные письма направляются Сторонами заказным почтовым отправлением с уведомлением о

вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанному в п.15 настоящего Договора, если они не были вручены лично Стороне. Направление Сторонами претензионных писем иным способом не допускается. Срок рассмотрения претензионного письма и ответа на него составляет 30 (тридцать) дней со дня получения последнего адресатом.

12. Изменение и расторжение договора. Последствия расторжения

12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

12.2. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

12.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;
- при просрочке Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при задержке Участником долевого строительства приемки Объекта по акту приема-передачи без мотивированных оснований;
- при несоблюдении Участником долевого строительства условий п. 6.2.1. настоящего Договора.
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

При расторжении настоящего Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого – либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой – либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и др.). Денежные обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства при расторжении Договора заключаются в возврате суммы, фактически внесенной Участником долевого строительства на момент расторжения настоящего Договора.

12.4. При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по платежам и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении настоящего Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение настоящего Договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.6. В случае прекращения настоящего Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) статьи 15.5 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», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) статьи 15.5 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».

13. Уступка прав требований по договору.

13.1. Участник долевого строительства вправе переуступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на Правопреемника Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

13.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему 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. Срок рассмотрения Застройщиком заявления о переуступке с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

13.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.4. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося

(создаваемого) многоквартирного дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по составлению Соглашения (договора) о переуступке, а также его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Новосибирской области.

14. Заключительные положения

14.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

14.2. В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, первоначально указанных в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений уведомить об этом Застройщика в письменной форме.

14.3. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 15 настоящего Договора.

14.4. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем Договоре, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, по одному экземпляру - для Застройщика и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.6. Приложения:

Приложение № 1- План квартиры № (выкопировка из поэтажного плана дома);

Приложение № 2 – Общие положения.

15. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Акация на
Красногорской»**

Адрес местонахождения: 630005, г. Новосибирск,
ул. Крылова, дом 36, офис 421
ОГРН 1195476003634
ИНН 5406997410 КПП 540601001
р/сч. 4070240702810306000034195
в филиале «Новосибирский»
АО «Банк ДОМ.РФ» г. Новосибирск
к/сч 30101810500000000777, БИК 045004777
Телефон: 8 (383) 286-01-52

Директор

М.П. (Капустин А.Н.)

Участник долевого строительства:

_____ (_____)

Приложение №1

**План квартиры № (тип квартиры) этаж
(Выкопировка из поэтажного плана дома)**



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Тип квартиры	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь		Лоджий, балконов (кв.м.)	Общая с учетом летних (кв.м.)
					Жилая (кв.м.)	Вспомогательная (кв.м.)		
			Комната					
			Кухня					
			Коридор					
			Санузел					
			Итого					

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П.

Приложение № 2

Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями собственников дома и общим имуществом жилых домов, расположенных в г. Новосибирске, по ул. Шапошникова.

2. Настоящие правила распространяют свое действие не только на собственников помещений и членов их семей, арендаторов, но и на лиц, по каким-либо причинам находящихся по адресу г. Новосибирск, ул. Шапошникова.

3. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов, всех проживающих по адресу г. Новосибирск, ул. Шапошникова, лиц, требований пожарной безопасности, санитарно - гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

4. Жилые помещения дома предназначены для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного и иного производства не допускается. Собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Правила содержания общего имущества в доме

1. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме (далее - помещения общего пользования), электропроводка, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические помещения подвальной части в которых имеются инженерные коммуникации;

- крыша;

- ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);

- земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, и иного имущества;

- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен дом;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

- поддержание архитектурного облика дома.

3. Содержание общего имущества дома включает в себя:

- освещение помещений общего пользования;

- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

- уборку и санитарно - гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и другие мероприятия.

4. Собственники помещений утверждают на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома, условия их оказания и выполнения.

5. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

6. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей долевой собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а также уплачивать коммунальные платежи в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Производить оплату жилищно-коммунальных услуг до 10 числа ежемесячно следующего за отчетным.

8. Производить ремонтные работы только после уведомления Управляющей компании и назначения ответственного лица за производство ремонтных работ.

Запреты и ограничения

1. В целях сохранения эстетического вида фасада жилого дома и соблюдения прав и интересов других собственников запрещается размещать какие - либо предметы за пределами помещения занимаемого собственником.

2. Установка кондиционеров, вентиляционных отверстий, телевизионных антенн и производство работ, изменяющих фасад здания, должны производиться только после предварительного согласования с Управляющей компанией.

3. Запрещается производить перепланировку, переустройство всех технически- инженерных систем (водо-, электро-, тепло-, газа-, снабжения и канализации) без предварительного согласования с Управляющей компанией и получения необходимых разрешений от компетентных органов.

4. Запрещается в местах общего пользования курение, распитие спиртных напитков, принятие наркотических веществ

5. Запрещается мусорить в местах общего пользования (лестничные марши, площадки, придворовые территории и др. МОП)

6. Запрещается складирование и хранение строительных и отделочных материалов, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования, вблизи контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и

сброс строительного мусора в указанные контейнеры.

7. Строительный мусор должен быть упакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования.

8. Запрещается самовольная вырубка (вырезка) кустов и деревьев, посадка, срезка цветов и другие действия, влияющие на состояние благоустройства придомовой территории.

9. Запрещается несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах и других местах общего пользования.

10. С 22:00 до 09:00 часов в будние дни и в выходные с 18:00 до 10:00 запрещается производить какие-либо отделочные и прочие работы, включать электроприборы, являющиеся источником шума.

11. Запрещено выводить собак без поводка и намордника, оставлять их без присмотра. Необходимо осуществлять за ними уборку территории.

12. Запрещается в местах общего пользования (лестничные площадки, лестничные марши и проч.) производить какие-либо отделочные работы, осуществлять перепланировку и переустройство.

13. Запрещается осуществлять мойку транспортных средств в границах придомовой территории и в других, не предназначенных для этого, местах.

14. В случае, если в результате действий собственника (его работников) в нарушение настоящих правил, общему имуществу дома будет нанесен ущерб, восстановление повреждений будет производиться за счет данного собственника.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П