

ДОГОВОР № ОПТ-1ГП-К-____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Новосибирскгражданстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице управляющего – индивидуального предпринимателя Башмакова Сергея Александровича, действующей на основании договора о передаче полномочий единичного исполнительного органа от 17.03.2023 г., с одной стороны, и _____ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральный закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – «Договор») о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 1 (по генплану) – I этап строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома № 1 (по генплану), многоквартирного многоэтажного жилого дома № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, (далее – «Объект строительства» или «Жилой дом»), расположенный по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Пермская, на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:063402:2, площадь земельного участка 8869 +/- 10 кв.м (почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после приемки и ввода в эксплуатацию), назначение: жилое, количество этажей 24 (в том числе 1 подземный), общая площадь Объекта строительства 15 320,23 кв.м. материал наружных стен и каркаса: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); класс энергоэффективности объекта строительства: В; сейсмостойкость объекта строительства 6 баллов, материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, Застройщик обязуется 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 строительства обеспечивается следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним сетям: горячего и холодного водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроснабжения, телефонизации, диспетчеризации лифтов, а также внутренними сетями телевидения, интернет и автономной пожарной сигнализации.

Застройщик осуществляет строительство Объекта строительства на основании Разрешения на строительство № 54-35-162-2023 от 19.09.2023 г. выданного мэрией города Новосибирска, сроком действия до 19.09.2025 года, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:063402:2, принадлежащем Застройщику на праве собственности (документ-основание регистрации права собственности: Договор купли-продажи земельного участка № 31/07-23 от 31.07.2023 года, дата регистрации права собственности 09.08.2023 года номер регистрации права собственности: 54:35:063402:2-54/177/2023-3.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является помещение, обладающее следующими характеристиками (далее - Объект долевого строительства):

Объект (номер по генплану)	Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 1
Назначение помещения (жилое/нежилое)	нежилое
Номер (строительный) кладовой	
Этаж	-1
Условный номер Объекта долевого строительства	
Общая площадь кладовой	

Указание границ Объекта долевого строительства содержится в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Кладовая подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- Отделка стен: монолитный железобетон – без отделки;
- Отделка потолков: монолитный железобетон – без отделки;
- Покрытие полов: бетон.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). Состав общего имущества указан в разделе 16 Проектной декларации. В состав общего имущества в Жилом доме не входят помещения, предусмотренные разделом 15 Проектной Декларации.

2.4. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального Закона № 214-ФЗ.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.5.1. Текст данного Договора Участником долевого строительства прочитан, его смысл и изложенные в нем условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

2.5.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.5.3. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте строительства, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

2.5.4. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, что в случае, если: Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется при оформлении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 5% является не существенным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в п. 4.1. Договора не более чем на 5% (включительно), перерасчет цены настоящего договора не производится.

2.5.5. Участник долевого строительства извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:063402:2, предоставленного для строительства Объекта строительства, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.5.6. Участник долевого строительства с проектной декларацией, размещенной Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства ознакомлен.

2.5.7. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

2.6. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, с тем, что Застройщик вправе:

2.6.1. По согласованию с Участником долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

2.6.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект долевого строительства. Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик Объекта долевого строительства Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6.3. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Объекта строительства, в составе которого находится Объект долевого строительства, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Объект строительства, в составе которого находится Объект долевого строительства, остаются в общей долевой собственности собственников помещений

в этом Многоквартирном доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

2.6.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что на момент подписания настоящего Договора земельный участок с кадастровым номером: 54:35:063402:2 находится в залоге.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее III квартала 2025 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. В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет _____. НДС не предусмотрен.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банк «Левобережный» (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве,

в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент: Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (Публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк «Левобережный» (ПАО), ИНН: 5404154492, Юридический адрес: 630102 Россия, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 48; БИК 045004850, корр/сч 3010181010000000850в Сибирском ГУ Банка России, ОГРН 1025400000010, КПП 540501001, адрес электронной почты: escr@nskbl.ru, номер телефона: +7 (383) 3-600-900, 8 800 3333 555

4.2.2. Депонент: _____;

4.2.3. Бенефициар: ООО СЗ «Новосибирскгражданстрой».

4.2.4. Номер эскроу-счета: _____;

4.2.5. Депонируемая сумма: _____ рублей _____ копеек.

4.2.6. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.2.7. Срок условного депонирования денежных средств – до 31.03.2026 г. В случае увеличения фактического срока ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту, но не более 6 (шести) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

4.2.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ за нежилое пом. усл. ном. _____, НДС не облагается».

4.2.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту в электронном виде с использованием защищенного канала связи (средствами личного кабинета ОНЛАЙН-офиса Банка «Левобережный» (ПАО)) настоящий Договор и выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую информацию о государственной регистрации прав требования в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Росреестра.

4.2.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 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 ч. 3 и ч. 4 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.2.11. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

4.2.11.1. Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

4.2.12. Депонированная сумма не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.11.1 Договора перечисляется: **ООО СЗ «Новосибирскгражданстрой» (ОГРН1235400011978, ИНН/КПП 5406830266/540601001), р/с 40702810704000003944, открытый в Банке «Левобережный» (ПАО) г. Новосибирск, (ОГРН 1025400000010, БИК 045004850, корр/сч 30101810100000000850).**

4.2.13. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

4.2.13.1. Истечение срока условного депонирования.

4.2.13.2. Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу.

4.2.13.3. Прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.2.13.4. Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Расчеты собственные средства + материнский капитал.

4.3.1. Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п. 4.2.1 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006г. № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____, выданного от _____ Государственным учреждением – Отделением фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по _____. Денежные средства перечисляются Государственным учреждением – Отделением фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по _____ в безналичном порядке на счет эскроу, указанный в п.4.2.1 настоящего Договора, в течение ____ (____) дней, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Новосибирской области. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 77.2. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Застройщика не возникает.

4.3.3. Доли собственности в объекте долевого строительства на жилое помещение (квартиру) распределяются в следующем порядке:

- в части оплаты стоимости объекта за счет собственных средств в размере _____ (_____) в общую совместную собственность ____ / ____ (_____) _____ и _____ (указываются супруг и супруга);

- в части оплаты стоимости объекта за счет средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006г. № 256-ФЗ в размере _____ (_____) рублей в общую долевую собственность ____ / ____ (_____), по ____ / ____ (_____) каждому:

- _____ - ____ / ____ (____);

- _____ - ____ / ____ (____);

- _____ - ____ / ____ (____) (указываются супруг, супруга и дети).

4.4. Расчеты собственные средства + кредитные средства

4.4.1. Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.4.2.1 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.4.2. Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Банком _____, находящимся по адресу: _____, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № _____ (далее – Банк) по Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Банком в г. _____ для целей приобретения Объекта, путем безналичного перечисления на счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка.

Застройщиком по поручению Участника долевого строительства может быть представлен скан-копия выписки из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (далее - «Выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ») либо электронный образ выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, выданной Управлением Росреестра по Новосибирской области, доступ к которой осуществляется путем получения Банком ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: www.rosreestr.ru, позволяющему визуализировать образ выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ в электронном виде. Представление документов (скан-копия/ электронные образы документов) с использованием электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: _____ на адрес электронной почты Банка _____.

4.4.3. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 5,11 и 77.2. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение в пользу Банка прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплаченного Участником долевого строительства частично за счет кредита, предоставленного Банком на основании Кредитного договора.

4.4.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залому является Банк.

4.5. Расчеты собственные средства + рассрочка оплаты (последний платеж по Графику платежей - до ввода объекта в эксплуатацию)

4.5.1. Платеж в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу, указанный в п. 4.2.1 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.5.2. Оплата оставшейся суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, производится Участником долевого строительства в соответствии с Графиком платежей (Приложение № __ к настоящему договору) на счет эскроу, указанный в п. 4.2.1 настоящего Договора, но в любом случае до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, относительно сроков, указанных в п. 3.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется внести оставшуюся сумму в течение 5 (Пяти) дней с даты получения уведомления Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.6. Расчеты аккредитив (собственные средства + кредитные средства)

4.6.1. Платеж в сумме _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п. 4.2.1 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.6.2. По соглашению Сторон, до момента оплаты настоящего Договора, Участник долевого строительства осуществляет резервирование собственных денежных средств с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- сумма аккредитива _____ рублей 00 копеек.
- срок действия аккредитива – до _____ 20__ г.
- банк - эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – _____.
- способ исполнения аккредитива: без акцепта, путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на счет эскроу, в открытый в Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) на имя Участника долевого строительства, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

- условия исполнения аккредитива: при предоставлении Застройщиком по поручению Участника долевого строительства Исполняющему банку скан-копии выписки из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (далее - «Выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ»), либо электронного образа выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, выданной Управлением Росреестра по Новосибирской области, доступ к которой осуществляется путем получения Банком ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: www.gosreestr.ru, позволяющему визуализировать образ выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ в электронном виде. Представление документов (скан-копия/электронные образы документов) с использованием электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: _____ на адрес электронной почты Банка _____.

При исполнении аккредитива после представления документов в Исполняющий банк денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

4.7. Стоимость фактически оплаченной площади объекта инвестирования является фиксированной и изменению не подлежит.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной

документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

5.1.2. Обеспечить сдачу дома государственной комиссии по окончании срока строительства.

5.1.3. Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, выполнив при этом виды работ, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего Договора в форме, согласованной с Застройщиком.

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

5.2.3. Выполнять отделочные работы принятого Объекта долевого строительства с учетом условий, изложенных п. 6.3.1. настоящего Договора своими силами и за счёт собственных средств.

5.2.4. Осуществлять установку внешних блоков кондиционеров и отвод конденсата в соответствии с решениями, предусмотренными проектом строительства и Паспортом фасада здания.

5.2.5. Заключить с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации организацией, осуществляющей управление Жилым 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.

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

5.2.7. По окончании строительства Жилого дома принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в установленный настоящим Договором срок.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и только с письменного согласия Застройщика.

6.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. 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.

6.3. 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.

6.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ:

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при наличии иных оснований, предусмотренных законодательством.

6.3.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

7. СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный проектной декларацией, но не позднее шести месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены Договора. Акт приема-передачи составляется по одному для каждой из сторон, и один для Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области/

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

8.3. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 8.1 Договора, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта 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 в момент, когда передача Объекта долевого строительства должна была состояться.

8.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, ответственность за причиненный ущерб Объекта долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекта долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

8.5. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.

8.6. 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.

8.7. При наличии мелких недостатков по качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика.

9. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

10. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с п. 8.4. Договора.

10.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

10.3. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 5 (пяти) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.4. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный сторонами в акте.

10.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 (в т.ч. нарушения требований нормативного температурно-влажностного режима эксплуатации Объекта долевого строительства); ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; 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.

11. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

11.1. Все споры, связанные с исполнением Договора, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии.

11.2. Срок для ответа на претензию – 30 (тридцать) дней со дня ее получения.

11.3. При не достижении согласия, споры рассматриваются в установленном законом порядке. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, с Участниками долевого строительства – физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, и заключившие Договор для личных нужд, передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции по месту нахождения Застройщика, споры с лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность и заключившие договор в связи с такой деятельностью подлежат рассмотрению в арбитражном суде Новосибирской области.

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

12.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.

12.2. Одностороннее расторжение Договора регулируется Федеральным законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором долевого участия.

12.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 4.1, Договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

13.2. В случае необоснованного неприятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи в установленный срок (уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры), Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере пяти процентов цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

13.3. За нарушение Застройщиком срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 8.1 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, последний вправе требовать уплаты Застройщиком неустойки в размере 1/300 (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 уплачивается Застройщиком в двойном размере.

13.4. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

13.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что границы земельного участка с кадастровым номером 54:35:063402:2, а также его площадь могут быть изменены по результатам утвержденного Мэрией города Новосибирска проекта межевания территорий или при ином способе формирования земельного участка под объектом строительства. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на изменение проектной документации в отношении Объекта строительства, в результате которой могут быть изменены площадь, количество и конфигурация помещений общего пользования, характеристики иного имущества, в том

числе материал окон и дверей, форма, вид и размер оконных и балконных проемов. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка различными способами (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (права аренды земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:063402:2, на земельный участок (земельные участки), образованный (-ые) в результате объединения (перераспределения, выдела, раздела) и перенос записей об ипотеке, установленной в пользу участников долевого строительства, на вновь образованные из него для строительства или эксплуатации жилого (-ых) дома(-ов) земельные участки любым способом.

13.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

13.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом не будет оборудован мусоропроводами.

13.8. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных.

13.9. В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней уведомить об этом Застройщика в письменной форме.

13.10. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательств в случае спора и для толкования текста договора.

13.11. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

13.12. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

13.13. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.03.2022 года № 430-р.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

14.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр для предоставления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.3. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года, я/мы, _____ года рождения, _____, даю/ем свое письменное согласие **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирскгражданстрой»**, далее - Оператор, на обработку моих/наших персональных данных в целях исполнения настоящего Договора.

Перечень принадлежащих мне/нам персональных данных, передаваемых Оператору для обработки указан в п. 15 Договора.

Целью обработки моих/наших персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мной/нами сведений, принятие решения о предоставлении мне/нам услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня/нас и иных лиц.

Я/мы уведомлен/ы и понимаю/ем, что:

— под персональными данными подразумевается: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные, гражданство, адрес проживания.

— под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: ООО «МЕТР», ООО «Отдел продаж», Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я/мы могу/жем отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку моих/наших персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством Российской Федерации.

Обработка моих/наших персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный Застройщик

«Новосибирскгражданстрой»

ОГРН 1235400011978

ИНН 5406830266; КПП 540601001;

Юридический адрес: 630005, Новосибирская обл.,

г. Новосибирск, ул. Писарева, д. 121, офис 202.

БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ПАО)

р/с 40702810704000003944

к/с 30101810100000000850

БИК 045004850

Участник долевого строительства:

ФИО _____

_____ г.р.

Паспортсерия: _____ номер: _____

Выдан: _____

Датавыдачи: _____

_____ года

Адрес регистрации: _____

СНИЛС: _____

email: _____,

телефон: _____

Управляющий - индивидуальный предприниматель

_____/Башмаков С.А./

м.п.

_____/_____/

Приложение № 1 Указание границ Объекта долевого строительства.
Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 1, этаж -1, кл. № _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик
«Новосибирскгражданстрой»

Управляющий - индивидуальный предприниматель _____/Башмаков С.А./

Участник долевого строительства _____/_____/