

**Договор № Аз/Зк-  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Новосибирск

\_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АЗИМУТ» (ООО «СЗ «АЗИМУТ»)** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице уполномоченного представителя Мозговых Надежды Сергеевны, действующей на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за номером 22/36-н/22-2023-5-418 от 11.12.2023 года, удостоверенной Русановой Любовью Сергеевной, нотариусом Барнаульского нотариального округа, и

**ФИО**, дата рождения ....., урож. ...., паспорт: серия....., номер....., выдан ....., код подразделения ....., адрес регистрации ....., адрес для направления почтовой корреспонденции: ..... (совпадает/если нет, указать), ИНН ....., СНИЛС ..., тел. ...., именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Термины и определения. Основания заключения договора.**

**1.1.** Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**1.1.1. Объект** - «Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения» (Далее «Объект» или «Дом»), расположенные на земельном участке общей площадью 30599,0 кв.м., с кадастровым номером 54:35:062530:1389, по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Троллейная, далее по тексту - «**Земельный участок**»,

**1.1.2. Объект долевого строительства** - изолированное, предназначенное для проживания граждан жилое помещение («Квартира»), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома (Объекта), а также общее имущество в доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта (его части) в эксплуатацию.

Состав общего имущества объекта и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1.2.** Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

**1.2.1.** Договор аренды земельного участка, заключенный между Застройщиком и ИП Фефелов С.С., зарегистрировано в ЕГРН 25.05.2021 г., запись №54:35:062530:1389-54/179/2021-17.

**1.2.2.** Разрешение на строительство №54-Ru54303000-215-2021, выданное 25.10.2021г. Мэрией г. Новосибирска.

**1.2.3.** Проектная декларация, опубликованная на сайте <https://наш.дом.рф>.

**1.3.** При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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».

**2. Предмет договора**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок; после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**2.2.** Объектом долевого строительства, подлежащим передаче участнику долевого строительства, является:

Корпус	Этаж	№ квартиры (проектный)	Кол-во комнат	Площадь Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас и иных неотапливаемых помещений, кв.м	Общая Площадь Квартиры, кв.м

**2.3.** Основной характеристикой Квартиры является ее Общая площадь. При этом под общей площадью

Квартиры понимается сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площадь с учетом лоджий, балконов, веранд, террас и иных неотопливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Определенная настоящим пунктом проектная Общая площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора.

**2.4.** Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Схема расположения Квартиры на этаже, а также схема расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Наличие на схеме обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов, кроме тех, которые имеются в проекте.

**2.5.** Адрес Дома, фактический номер Квартиры, его характеристики (в том числе - площади жилых, вспомогательных помещений, иных неотопливаемых помещений) уточняются после окончания строительства (создания) Дома, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится после ввода Дома в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами, которые на момент ввода Дома в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

**2.6.** Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Площади (проектной) и площади (фактической) существенными изменениями Объекта за исключением случаев, когда такое отклонение (изменение) фактической площади превышает 3 (три) процента от указанной в Договоре. В остальных случаях фактическая Общая площадь Квартиры (уточненная по обмерам БТИ) на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной (приведенной в п.2.2. настоящего Договора), как в большую, так и в меньшую сторону, что не повлечет за собой изменение цены Договора.

Изменение общей площади Объекта долевого строительства больше чем на 3 (три) процента является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов. Определение окончательной цены договора в случае превышения допустимого изменения площади Объекта производится за вычетом стоимости 3 (трех) процентов разницы между проектной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства.

Доплата или возврат денежной суммы производится в течение пяти рабочих дней с момента регистрации дополнительного соглашения, заключенного между сторонами настоящего договора.

**2.7.** Объект передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки, в степени готовности, определяемой Приложением №1 к настоящему Договору: «Схема расположения Квартиры на этаже. Основные характеристики многоквартирного дома, объем (степень готовности) и перечень выполняемых работ.»

**2.8.** Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на общую площадь Квартиры, исчисляемую как сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Квартиры, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации. Выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, содержит информацию исключительно о площади Квартиры без указания площадей лоджий, балконов, веранд, террас и иных неотопливаемых помещений.

Стороны согласовали, что исключение площадей лоджий, балконов, веранд, террас из общей площади Квартиры при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета указанных частей Квартиры в органе регистрации прав не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства.

**2.9.** В проект Дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное и инженерно-техническое решение, конфигурация, площадь Квартир при условии сохранения количества комнат. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

Не является нарушением требований о качестве Объекта и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: изменения характеристик оконных блоков и витражей, замена вида и типа отопительных приборов, изменения характеристик дверных блоков, замена вида и типа приборов учета, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, изменение элементов благоустройства прилегающей территории, иные изменения,

производимые Застройщиком в Объекте и/или Квартире, без их согласования с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию, размещаемую на сайте <https://наш.дом.рф>. С момента размещения застройщиком таких изменений в публичном доступе на указанном сайте, участник долевого строительства считается извещенным надлежащим образом.

**2.10.** Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру, а также и земельный участок, на котором расположен Дом.

**2.11.** Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для последующего межевания земельного участка на котором осуществляется строительство с целью образования новых земельных участков: раздел, объединение, перераспределение, выдел (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст.11.2.-11.9 Земельного кодекса РФ и на оформление Застройщиком прав собственности/аренды на все земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (в т.ч. от имени Участника долевого строительства).

Участник долевого строительства настоящим выражает согласие, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Домом будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также законодательства о градостроительной деятельности, с тем, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Дома представлял собой самостоятельный объект права; также выражает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования), а также его кадастрового номера и адреса.

При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства даёт согласие на установление обременений на земельный участок в виде аренды, сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных коммуникаций, а также для размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (или вновь образованных земельных участков).

Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или Застройщику или энергоснабжающей организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится Квартира, так и иных объектов недвижимости.

О факте изменений указанных в настоящем пункте, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет по адресу <http://наш.дом.рф>.

**2.11.1.** Для реализации настоящего проекта строительства на земельном участке, предоставленном для строительства, за счет средств привлеченного инвестора, будет построена газовая котельная для нужд Дома. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства одновременно выражает согласие, что в процессе строительства, земельный участок на котором осуществляется строительство будет размежеван с целью формирования земельного участка площадью не более 150 кв.м. для строительства и дальнейшей эксплуатации указанной газовой котельной и передан инвестору, осуществляющему её строительство, в связи с чем, общий объем залогового имущества (площадь земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома) будет уменьшен, с соответствующим изменением его границ.

Для реализации проекта по строительству настоящего жилого дома на земельном участке, предоставленном для строительства, будет построена Комплектная трансформаторная подстанция, далее «КТП» для электроснабжения Дома. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства одновременно выражает согласие, что в процессе строительства, земельный участок предоставленный для строительства жилого дома будет размежеван с целью формирования земельного участка площадью не более 70 кв.м. для строительства указанной КТП и передан сетевой организации, осуществляющей её строительство, в связи с чем, общий объем залогового имущества (площадь земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома) будет уменьшен, с соответствующим изменением его границ.

Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства одновременно выражает согласие, что в процессе строительства, земельный участок предоставленный для строительства жилого дома будет размежеван с целью формирования земельного участка площадью не более 650 кв.м. для строительства отдельно стоящего объекта общественного назначения: здания магазина, этажность: не более двух надземных этажей, который будет передан инвестору строительства для его дальнейшей эксплуатации, в связи с чем, общий объем залогового имущества

(площадь земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома) будет уменьшен, с соответствующим изменением его границ.

**2.12.** Ориентировочный срок сдачи Дома в эксплуатацию: 1 и 2 корпус - 1 квартал 2024 года;

Ориентировочный срок сдачи Дома в эксплуатацию: 3 и 4 корпус – 4 квартал 2024 года.

**2.13.** Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, расположенного в 1 или 2 корпусах - не позднее **30 сентября 2024 года**.

Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, расположенного в 3 или 4 корпусах - не позднее **30 сентября 2025 года**.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

**2.14.** Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства, при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при этом Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию Объекта долевого строительства по Акту не позднее, чем в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Застройщик обязан/вправе:**

**3.1.1.** Обеспечить строительство и ввод Дома в эксплуатацию в объеме, предусмотренном проектной документацией.

**3.1.2.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.13. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

**3.1.3.** Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика для государственной регистрации настоящего Договора, а в дальнейшем права собственности Участника долевого строительства для чего направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика.

**3.1.4.** При наличии оснований для изменения договора, подписать дополнительное соглашение и обратиться за государственной регистрацией соответствующих изменений.

**3.1.5.** Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

**3.1.6.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

**3.1.7.** Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее срока, установленного договором, при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора об оплате.

**3.1.8.** Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ.

#### **3.2. Участник долевого строительства обязан/вправе:**

**3.2.1.** Внести денежные средства в размере Цены договора и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**3.2.2.** В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства приступить к принятию Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, при условии выполнения обязательств по оплате Цены договора.

**3.2.3.** С момента приемки Объекта долевого строительства нести расходы на содержание Квартиры.

**3.2.4.** Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а в последующем государственной регистрации права собственности на Квартиру. Нести расходы по государственной регистрации Договора и права собственности в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

**3.2.5.** До государственной регистрации права собственности на Квартиру, не производить в ней переустройство и перепланировку, в т.ч. по изменению проектной разводки инженерных коммуникаций, электрики и т.д. Участник долевого строительства не вправе (никогда) проводить работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома.

**3.2.6.** Участник долевого строительства извещен и согласен, что после получения акта ввода в эксплуатацию, Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом (управляющей организацией), определяемой в зависимости от требований действующего законодательства на момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства урегулирует свои отношения с управляющей организацией путем заключения соответствующего договора, а именно по

возмещению оплаты всех коммунальных услуг, в том числе всех текущих расходов по обеспечению технического содержания помещения и капитального ремонта.

**3.2.7.** С момента приемки Объекта по передаточному акту, в т.ч. при досрочном приеме/передаче Квартиры и при просрочке приема Квартиры по вине Участника долевого строительства, последний оплачивает коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Дома. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

**3.2.8.** При наличии оснований для изменения договора, подписать дополнительное соглашение и обратиться за государственной регистрацией соответствующих изменений.

**3.2.9.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

**3.2.10.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам. Уступка прав требования возможна после оплаты полной цены договора. До полной оплаты, уступка прав требований по Договору допускается одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и не может быть совершена позже подписания передаточного акта. Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах регистрации прав в порядке, предусмотренном законодательством.

До государственной регистрации договора уступки права требования Участник долевого строительства обязан в письменном виде уведомить Застройщика о состоявшейся уступке. Получение данного уведомления удостоверяется подписью уполномоченного представителя Застройщика с оттиском печати.

В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки, Новый участник долевого строительства, получивший право требования по договору обязан представить Застройщику копию договора уступки с отметкой о регистрации (номер регистрации) с личными данными для исполнения настоящего договора надлежащему лицу.

В случае невыполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, лицо, получившее право требования, несет риск исполнения обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства.

Застройщик не исполняет обязательство лицу, получившему право требования по настоящему договору до представления ему документальных доказательств перехода требования к этому лицу. Указанное не будет являться просрочкой исполнения обязательств Застройщика.

Заключая договор уступки права требования, Новый участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных в объеме, предоставленном Участником долевого строительства, уступившим право требования.

Обработка персональных данных Участника долевого строительства, уступившего право требования прекращается с момента получения Застройщиком персональных данных от Нового участника долевого строительства.

**3.2.11.** При нарушении условий о сроке передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика оплаты неустойки, предусмотренной действующим законодательством.

**3.2.12.** Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности на Квартиру в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена настоящего Договора определена Сторонами в размере ... рублей, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Квартиры - ... рублей. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств Участника в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**4.2.** Цена Договора составляет сумму денежных средств, необходимых Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом стоимость услуг Застройщика определяется после ввода Объекта в эксплуатацию и будет составлять разницу между затратами на строительство (создание) Объекта и ценой по Договору.

**4.3.** По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участниками долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство Объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуг Застройщика и остается в его распоряжении.

**4.4.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: ПАО «Сбербанк», место нахождения: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, эл.почта: escrow@sberbank.ru

Депонент: ФИО;

Бенефициар: ООО СЗ «АЗИМУТ»;

Депонируемая сумма: ... ,00 ( ... рублей 00 копеек);

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: срок условного депонирования денежных средств не более шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- после предоставления разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, депонированная сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате, считаются исполненными с даты поступления цены договора на счет эскроу. Внесение оплаты подтверждается банковскими документами.

Использование денежных средств осуществляется Застройщиком в соответствии с требованиями Закона.

## **5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

**5.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

**5.4.** Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется в соответствии с критериями, установленными «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г

**5.5.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого участия. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Доме.

**5.6.** Гарантийный срок на установленные в квартире окна, двери, приборы учета всех видов, устанавливается заводом-изготовителем, и, исчисляется в соответствии с паспортами, которые передаются Участнику долевого строительства одновременно с подписанием акта приема-передачи квартиры.

Установленные входные двери являются временными и выполняют функцию защиты от свободного доступа в квартиру до её передачи Участнику долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства по собственному усмотрению оставляет установленную входную дверь или собственными силами, за свой счет меняет её. В случае, если Участник долевого строительства решит оставить установленную дверь, то претензии по качеству предъявляются непосредственно производителю на основании паспорта изделия.

**5.7.** 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.

**5.8.** Стороны договорились, что к отношениям сторон не подлежат применению документы в области стандартизации, не входящие в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 года № 815.

## **6. Передача Объекта долевого строительства**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии оплаты Участником долевого строительства полной стоимости договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты Договора, при условии сохранения Застройщиком настоящего Договора, обязанность Застройщика передать Объект долевого строительства наступает на следующий рабочий день после поступления денежных средств на счет эскроу, а после истечения срока условного депонирования денежных средств непосредственно на счет Застройщика.

Отказ Застройщика передать Объект долевого строительства до полной оплаты его стоимости не является просрочкой Застройщика и не влечет для последнего штрафных санкций.

При этом в случае передачи Объекта за пределами срока, установленного Договором по причине несвоевременной оплаты Участником долевого строительства, последний возмещает Застройщику все расходы, связанные с содержанием Объекта за период просрочки Участника долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента получения соответствующего требования.

**6.3.** Объект передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в составе и степени готовности, определяемой Приложением №1 к настоящему Договору.

**6.4.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия. Сообщение направляется 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 роспись.

**6.5.** Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, он построен с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению, либо использование Объекта долевого строительства с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

**6.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить 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 одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, а Квартира будет считаться принятой без замечаний.

**6.7.** При вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта в зимнее (холодное) время, сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению переносятся на ближайший (следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию) благоприятный период.

## **7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

**7.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и считается заключенным с момента такой регистрации.

**7.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора, за исключением

гарантийных обязательств Застройщика.

**7.3.** В случае отказа от исполнения Договора одной из сторон, по основаниям предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**7.4.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**7.5.** Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по соглашению Сторон.

**7.6.** Споры, разногласия и претензии Сторон по исполнению настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 20 (Двадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

## **8. Ответственность Сторон**

**8.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

**8.3.** В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

**8.4.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

**8.5.** В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п.3.2.5. настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ, стоимость работ по укреплению, стоимость обследования и экспертизы). При выявлении нарушений указанных условий, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10% (Десяти процентов) от цены договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора. Выплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от оплаты убытков, возникших у Застройщика и у третьих лиц в связи с действиями Участника долевого строительства.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется.

Сумма штрафа и убытки возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в течение 10 рабочих дней с момента выставления соответствующего требования Застройщика.

**8.6.** Руководствуясь ст. 10 Закона № 214-ФЗ при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

**8.7.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) за период такого уклонения, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств в этот период.

**8.8.** При уклонении от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества за период со дня получения уведомления о готовности Квартиры к передаче до фактической даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

В случае, если Участник долевого строительства не явился в службу почтовой связи за получением соответствующего уведомления до истечения срока хранения корреспонденции в отделении связи, то расчет производится за период с 15 календарного дня с момента поступления уведомления в почтовое отделение по месту жительства Участника долевого строительства до фактической даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.



Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом определяется согласно счетам, выставленным управляющей организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления Застройщиком соответствующего счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае нарушения указанного в настоящем пункте срока, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки исполнения обязательства до исполнения указанной обязанности.

## **9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

**9.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**9.2.** Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

Указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

Любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

**9.3.** Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

**9.4.** Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные. Исключения составляют обстоятельства/факты известные неопределенному кругу лиц, свободно передающиеся в информационном поле и не требующие доказывания.

**9.5.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **10. Заключительные положения**

**10.1.** Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

**10.2.** Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

**10.3.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение пяти рабочих дней) извещать друг друга в следующем порядке:

**10.3.1.** В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, почтового адреса, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации в сети Интернет путем внесения изменений в Проектную декларацию на сайте: <http://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте: <http://наш.дом.рф>.

**10.3.2.** В случае изменения своих реквизитов Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Застройщика в письменной форме путем направления в адрес Застройщика заказного письма или представить такое уведомление в офис застройщика/агента под роспись работника, принявшего уведомление. При этом, надлежащим уведомлением об изменении реквизитов будет считаться сообщение Участника долевого строительства, в тексте которого прямо указано на изменение его адреса, иных реквизитов с указанием на необходимость направления всех дальнейших уведомлений по новому адресу. Корреспонденция (письма, претензии и проч.), поступившая от Участника долевого строительства с ранее неизвестного Застройщику адреса, без специального указания в тексте письма на изменение данных, не считается уведомлением об изменении реквизитов.

Если Участником долевого строительства не будут надлежащим образом сообщены Застройщику иные реквизиты, чем те, которые указаны при заключении настоящего договора, то все извещения, письма, требования и прочие документы, связанные с исполнением настоящего Договора, отправленные по адресу, указанному в договоре будут считаться направленными надлежащим образом.

**10.3.3.** Сторона, не известившая (неналежащим образом известившая) другую Сторону об изменении своих реквизитов, самостоятельно и в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия, в т.ч. но не исключительно, риск неполучения или несвоевременного получения документов от контрагента.

**10.4.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

**10.5.** Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Дома.

Под персональными данными понимается любая информация, имеющая отношение к Участнику долевого строительства как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес проживания, дата и место рождения, семейное положение, номер телефона, электронная почта и любая другая информация.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной власти, прокуратуры, суду, эксплуатирующей и ресурсоснабжающей организациям, управляющей компании, органам предварительного следствия, дознания по делам, находящимся в их производстве, в порядке и на основаниях, которые предусмотрены законодательством РФ, а также третьим, лицам в связи с оформлением прав на наследство, когда право требования по настоящему договору входит в состав наследственной массы; а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика, Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Участника долевого строительства. Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных. Обработка персональных данных (за исключением хранения) будет прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенному договору.

**10.6.** Настоящий Договор подписан в двух идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

**10.7.** Неотъемлемой частью Договора является Приложение № 1 - «Схема расположения Квартиры на этаже. Основные характеристики многоквартирного дома, объем (степень готовности) и перечень работ, выполняемых в Объекте».

#### **Адреса и реквизиты Сторон:**

**«Застройщик»:**

ООО СЗ «АЗИМУТ»  
630054, Новосибирская область, г. Новосибирск,  
ул. Плахотного, д. 25/1, помещ. 204  
ИНН 2224207968, КПП 540401001  
ОГРН 1212200003784  
Р/с 40702810323100005983  
в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ"  
АО "АЛЬФА-БАНК" г. Новосибирск,  
БИК 045004774, к/с 30101810600000000774

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_ **С.С. Фефелов**