

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Новосибирск

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибинвестстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Кузнецова Вячеслава Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин Российской Федерации** _____ именуемый в дальнейшем «**Участник**»/ «**Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», руководствуясь **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** (далее по тексту - **Федеральный закон № 214-ФЗ**), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 54:35:091710:17, площадью 27 000,0 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1).

1.2. **Жилой дом** – Многоквартирный 25-этажный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями для обслуживания жилой застройки - I этап строительства многоквартирных 25-этажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями для обслуживания жилой застройки, автостоянкой, расположенный по строительному адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, в состав которого будет входить Объект, строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника.

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых /имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.7. **Общая площадь Объекта без учёта лоджии/балкона** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), предусмотренная проектной документацией, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, определенная в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

1.8. **Общая жилая площадь Объекта** - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире, определенная в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.04.2022 N 239/пр "Об утверждении формы проектной декларации".

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «**Орган регистрации прав**»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-202-2021, выданное Мэрией г. Новосибирска 30.09.2021 г., с учетом изменений и исправлений от 22.11.2022.

2.3.3. Договора аренды на земельный участок №44рз от 03.09.2018г. с кадастровым номером 54:35:091710:17, зарегистрированный 19.10.2018 г.; Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 09.03.2021г., зарегистрированного 15.03.2021г.; Дополнительного соглашения №2 от 06.08.2021г к договору аренды земельного участка от 03.09.2018 № 44рз., зарегистрированное 11.08.2021г.; Дополнительное соглашение от 23.11.2022 к Дополнительному соглашению №2 от 06.08.2021 к договору аренды земельного участка от 03.09.2018 № 44рз; Дополнительное соглашение от 07.02.2023 к Договору аренды земельного участка от 03.09.2018 № 44рз, зарегистрированное 06.04.2023..

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации: <http://наш.дом.рф>.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, находится в залоге/последующем залоге у Банка «Левобережный» (ПАО) в рамках реализации программы проектного финансирования, на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 460-23-СП от 31.05.2023г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением иных лиц на основании проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право *собственности* на Объект, имеющий следующие основные характеристики:

Строительный номер Жилого дома (по генплану)	Условный номер Объекта (строительный)	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь Объекта без учёта лоджии/балкона (кв. м.)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м.)
		Жилое					

Фактическая общая площадь Объекта (квартиры) и другие технические показатели, подсчитанные кадастровым инженером для целей статистического учета технической инвентаризации (без учета площади лоджии), могут не совпадать с общей площадью объекта долевого строительства, указанной в п.3.2. настоящего Договора.

Указанный в п. 1.2. и п. 3.2. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в следующем виде и со следующими выполненными работами:

- установка наружной входной (строительной) двери в Объект долевого строительства; - установка оконных блоков из ПВХ-профиля;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- кирпичные и железобетонные стены – простая штукатурка; - сантехнические работы:
- монтаж вертикального канализационного стояка с установкой на нем проектных фасонных частей для подключения горизонтальной разводки;
- монтаж горизонтальной разводки трубопроводов холодной и горячей воды с установкой приборов учета в технических нишах, расположенных во внеквартирном коридоре;
- отопление - выполнение монтажа трубной разводки с установкой приборов отопления;
- электроосвещение - электроразводка с установкой розеток и выключателей, монтаж электросчетчика в щитке этажном.

3.4. Основные характеристики Жилого дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Этап	I
Блок-секция	1
Вид	жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	26
Общая площадь	17752,02 м2
Материал наружных стен	Железобетон, кирпич
Сейсмостойкость	6 баллов
Класс энергоэффективности	высокий

3.5. План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

План Объекта, указанный в Приложении № 1 настоящего договора, содержит информацию о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении (основных характеристик жилого помещения).

Изображение сантехнических изделий (ванны, унитаза, раковины и др.), межкомнатных и входных дверей, оконных блоков является условным, отражено на Плате Объекта в целях указания места расположения сантехнических изделий (ванны, унитаза, раковины и др.), межкомнатных и входных дверей, оконных блоков. Обеспечение Объекта сантехническими изделиями (ванной, унитазом, раковиной и др.), межкомнатными и входными дверями, оконными блоками определяется настоящим договором и проектной документацией.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Общей площади Объекта без учета лоджии/балкона на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Разница между ценой договора, оплачиваемой Участником, и суммой фактических расходов на строительство, определяемой после окончания строительства, является экономией средств Застройщика и остается в его распоряжении.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта без учета лоджии/балкона составляет – _____, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что фактическая Общая площадь Объекта без учета лоджии/балкона по результатам кадастровых работ может отличаться от Общей площади Объекта без учета лоджии/балкона, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, не более чем на 5% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. При этом Цена настоящего договора изменению не подлежит.

В случаях увеличения или уменьшения фактической общей площади Объекта без учета лоджии/балкона, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, более чем на 5% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма, уплаченная Участником согласно п. 4.1. Договора, подлежит изменению без предварительного согласования Сторон.

Оплата или возврат денежных средств, осуществляется в соответствии с п.13.3. настоящего Договора.

4.4. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.4.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- _____ Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в соответствии с п. 4.4.2. настоящего Договора.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

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

4.4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Новосибирском социальном коммерческом банке «Левобережный» (публичное акционерное общество) (лицензия на осуществление банковских операций № 1343 от 18.08.2015 года, юридический адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, дом 48, ОГРН 102540000010, КПП 540501001, ИНН 5404154492, 30101810100000000850 в Сибирском ГУ Банка России, БИК 045004850, адрес электронной почты: escr@nskbl.ru, номер телефона: (383) 3600900 доб. (6128, 6151, 6265) (далее – **Эскроу-агент**) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк «Левобережный» (ПАО).

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибинвестстрой»;

Депонент: **ФИО**

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу определяется в порядке, предусмотренном п. 4.4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 460-23-СП от 31.05.2023г., заключенного с Банком «Левобережный» (ПАО): **ООО Специализированный застройщик «Сибинвестстрой», ИНН: 5402563683, ОГРН: 1135476089473, р/с 40702810909000001631 БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ПАО) г. Новосибирск, к/с 30101810100000000850 БИК 045004850.**

Срок условного депонирования: по **30.06.2026 г. включительно.**

Основания перечисления бенефициару денежных средств является положительный результат проверки представления Застройщиком следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Основание прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- расторжение договора участия в долевом строительстве;

- отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

- иные основания, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной Эскроу-агенту в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве) в Банке «Левобережный» (ПАО) (далее – Общие условия), размещенными на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу: <https://www.nskbl.ru>, а также в подразделениях Банка «Левобережный» (ПАО), в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Застройщик также обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту документы, необходимые для резервирования счета эскроу, указанные в Общих условиях.

Участник обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты резервирования счета Эскроу подписать заявление на открытие счета эскроу, а также предоставить Эскроу-агенту документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Эскроу-агентом в соответствии с Общими условиями.

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия в Банке Эскроу-агенте счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями.

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

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

4.7. При невыполнении срока оплаты, указанного в п. 4.4.1. настоящего Договора, стороны договорились о том, что цена договора увеличивается на сумму увеличения стоимости квадратного метра аналогичных объектов долевого строительства установленной Застройщиком в соответствующем приказе на планируемый день внесения платежа, рассчитанной на неоплаченные квадратные метры строительной общей площади вышеуказанного Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии.

В случае увеличения цены договора по указанному в настоящем пункте основанию, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента истечения срока оплаты платежа, по которому допущена просрочка. В случае отказа одной из сторон от подписания такого дополнительного соглашения, вторая сторона вправе обязать контрагента в судебном порядке.

4.8. Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) Цены договора (депонированной суммы) является предоставление Застройщиком Эскроу-агенту Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Предоставление Застройщиком в Эскроу-агенту вышеуказанной документации осуществляется нарочно под роспись в отделении Банка «Левобережный» (ПАО), через личный кабинет Застройщика открытый в Банке Левобережный (ПАО), либо направляться по почте ценным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении в адрес отделения Банка «Левобережный» (ПАО).

Указанные денежные средства перечисляются Банком Застройщику не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня предоставления документации.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но **не позднее 29.10.2026 года**. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) – **4 квартал 2025 г.**

Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены договора, и Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства до момента полного исполнения обязательства Участника по оплате Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства и не будет нести ответственность за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в указанный в Договоре срок. При этом Участник обязан в полном объеме возместить Застройщику убытки, причиненные невыполнением своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии. Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного Акта.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта без учета лоджии/балкона, Общая площадь Объекта с учетом лоджии/балкона, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 12.3 настоящего Договора, либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика, указанное в п. 5.5. настоящего договора, обязан приступить к принятию Объекта **в течение 7 (семи) рабочих дней** со дня получения указанного сообщения. При отсутствии обоснованных претензий к качеству Объекта Участник обязан подписать Передаточный Акт и вернуть экземпляр Передаточного Акта Застройщику не позднее даты передачи Объекта (п.5.1. настоящего договора).

5.7. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Наличие устранимых дефектов (несоответствий), не препятствующих использованию Объекта в соответствии с его назначением (в том числе выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного Акта.

5.8. Получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник компенсирует Застройщику все расходы по плате за жилое помещение, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта согласно п.5.6. настоящего Договора, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.11. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.12. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения. В этом случае Застройщик не несет какой-либо финансовой, либо иной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку) соответствует гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта (п. 7.10.5. настоящего Договора), правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

6.7. Участник обязуется в сроки, указанные в обращении Застройщика, предоставить Застройщику доступ в Объект с целью проведения осмотра заявленных недостатков (дефектов).

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора. В случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

После подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, произвести регистрацию права собственности на него за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (УФСГРК и К по НСО) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

7.1.4. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия Объекта долевого строительства. В целях внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Участник долевого строительства обязуется одновременно с приемкой Объекта долевого строительства заключить договор на управление Многоквартирным домом с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом, на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.1.5. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме, обусловленной настоящим Договором цены, и до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

7.1.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

7.1.7. Участник (или) новый Участник долевого строительства обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика.

7.1.8. В случае внесения изменений в действующее законодательство РФ и Новосибирской области и нормативно правовые акты органов местного самоуправления, влекущих за собой изменения требований по получению разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, для выполнения которых Участник должен совершить какие-либо действия, в установленный законом срок, а в случае отсутствия такого в разумный срок в сложившейся ситуации, но в любом случае не дольше пятнадцати календарных дней, начиная с даты получения от Застройщика уведомления, выполнить действия, требуемые для получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

7.1.9. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

7.1.10. Согласовать с Застройщиком передачу прав на Объект долевого строительства третьему лицу.

7.2. Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сетей водоотведения, ливневой канализации, телефонизации, и других коммуникаций, дорожной инфраструктуры, и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на передачу земельного участка и (или) частей земельного участка в залог, на изменение предмета ипотеки и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Жилого дома, или часть земельного участка.

Участник согласен на внесение Застройщиком изменений в проект в части, касающейся перепланировки Объектов долевого строительства, не указанных в настоящем Договоре, изменения назначения общего имущества и в части изменения назначения жилых и нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного жилого дома, в пределах, установленных действующим законодательством РФ и строительно – техническими нормативами.

7.3. Участник путем подписания договора выражает свое согласие и дает поручение Застройщику на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, построенных Застройщиком за счет средств Участника, в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе, на безвозмездной основе и/или на оформление в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций и/или передачу на баланс соответствующим специализированным организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе. Участник поручает Застройщику производить все необходимые действия, в том числе, производить регистрацию права собственности на Застройщика в целях дальнейшей передачи сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-технической инфраструктуры. Такие действия будут признаваться действиями в интересах Участника, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. При невозможности совершения действий, указанных в настоящем абзаце, сети инженерно-технического обеспечения, объекты инженерно-технической инфраструктуры Жилого дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Жилого дома, как общее имущество, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и принимаются по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организацией (управляющей компанией или др.).

7.4. Участник осведомлен и согласен с тем, что визуализации Объекта, применяемые в рекламных материалах, являются ориентировочными, могут отличаться от проектной документации. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством. Уведомление Участника об изменениях в проектную документацию Застройщиком не осуществляется, за исключением изменений проектной документации, которые указываются в проектной декларации. Отделочные материалы мест общего пользования, фасадов, малые архитектурные формы, иные элементы благоустройства и озеленения Застройщик вправе изменять по своему усмотрению на аналогичные.

7.5. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по

регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.6. С момента подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства или акта допуска Участника на строительную площадку для осуществления работ по отделке квартиры, нести все затраты по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства согласен с тем, что объект долевого строительства находится в Многоквартирном жилом доме, являющимся частью жилого комплекса приняты решения, связанные с эксплуатацией вышеуказанного имущества общего пользования, участник обязуется принять их к исполнению с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до очередного или внеочередного собрания собственников такого имущества.

В случае, если на момент принятия Объекта долевого строительства собственниками ранее сданных Объектов строительства, являющихся частью жилого комплекса приняты решения, связанные с эксплуатацией вышеуказанного имущества общего пользования, участник обязуется принять их к исполнению с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до очередного или внеочередного собрания собственников такого имущества.

7.7. Участник подтверждает, что подписывая настоящий договор, выражает согласие на:

- межевание, образование (при необходимости), в соответствии с действующими нормами земельного законодательства РФ, иного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным, земельным законодательством РФ возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

- принятие земельного участка необходимого для эксплуатации Многоквартирного жилого дома в общую долевую собственность собственников Многоквартирного жилого дома, после принятия решения о передаче земельного участка его собственником.

7.8. В случае готовности Застройщика передать Объект долевого строительства до срока, указанного в п.7.6.3. настоящего Договора, Участник обязан принять объект долевого строительства по акту приема-передачи на условиях настоящего Договора. При этом Участник не предъявляет Застройщику каких-либо финансовых либо иных претензий за изменение сроков передачи Объекта долевого строительства.

7.9. Участник не имеет право:

7.9.1. После подписания акта допуска Участника на строительную площадку для осуществления работ по отделке квартиры, до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить перепланировку Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1 - 3.2 настоящего Договора, включая изменение и замену инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение).

7.9.2. Выполнять самовольный демонтаж любых конструктивных элементов Объекта.

7.10. Обязанности Застройщика:

7.10.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.10.2. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.10.3. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.10.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.10.5. При передаче Объекта Застройщик обязан подготовить Инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта»).

Пунктом 11 Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденного Приказом Министерства регионального развития РФ от 01.06.2007 N 45, зарегистрировано в Минюсте России 17 октября 2007 г., регистрационный N 10348 (далее - Положение об инструкции), установлено, что застройщик передает:

- первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со ст. 139 ЖК РФ лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

- второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в многоквартирном доме (в случае если товарищество не создано);

- третий экземпляр - в муниципальный архив, созданный органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Таким образом, закон не возлагает обязанность на застройщика передавать каждому Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта.

7.10.6. В случае внесения изменений в действующее законодательство РФ и Новосибирской области и нормативно правовые акты органов местного самоуправления, повлекшие за собой изменения требований по получению разрешения

на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, при которых Участник должен совершить какие-либо действия, письменно уведомить Участника о необходимости совершения этих действий.

7.11. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

7.12. Застройщик имеет право:

7.12.1. Вносить изменения в проект, техническую документацию, разрешение на строительство Многоквартирного жилого дома в части, не касающейся перепланировки и изменения назначения объекта долевого строительства.

О внесении изменений в части, не касающейся объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1-3.2 настоящего Договора, Застройщик уведомляет Участника путем размещения проектной декларации и иной документации с соответствующими изменениями на сайте Застройщика.

7.12.2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с соблюдением соответствующих требований законодательства РФ, действующих на момент расторжения настоящего Договора, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанности по оплате цены Договора

7.12.3. Передать свои права и исполнение своих обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, с соблюдением требований законодательства РФ, действующих на момент осуществления таких действий.

7.13. Участник имеет право:

7.13.1. После выполнения п.4 Договора в полном объеме, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник имеет право уступить права по настоящему Договору третьим лицам, уведомив об этом застройщика

До выполнения п.4 Договора в полном объеме Участник вправе осуществить передачу прав и обязанностей по настоящему договору с переводом долга на правопреемника Участника по согласованию с Застройщиком.

Решение о передаче оформляется отдельным соглашением и подписывается сторонами по договору и правопреемником Участника с обязательной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Оформление и подписание соглашения производится в соответствии с настоящим Договором.

7.14. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды/субаренды земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, изменять предмет ипотеки и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ УЧАСТНИКА И ИХ ОБРАБОТКА ЗАСТРОЙЩИКОМ

9.1. Подписав настоящий Договор, Участник дает согласие Застройщику (Оператору персональных данных) на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество; дата рождения; адрес; номер документа, удостоверяющего личность, а также сведения о дате указанного документа и выдавшем его органе; семейное положение; место работы и должность; контактные телефоны; адрес электронной почты), в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (доступ, распространение, предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях, связанных исключительно с исполнением настоящего Договора.

Стороны под целями, связанными с исполнением настоящего договора, понимают следующее:

- для проведения опросов и исследований, направленных на улучшение качества работы Застройщика;
- для проведения маркетинговых программ;
- для проведения статистических исследований;
- для продвижения Застройщиком товаров на рынке путем осуществления прямых контактов с Участником с помощью различных средств связи (почтовая рассылка, рассылка курьерской службой, факсимильная связь, телефон, электронная почта и др.);
- для передачи компетентным органам, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- целей, связанных с коммунальным обслуживанием и оказанием эксплуатационных услуг соответствующими организациями;
- целей, связанных с формированием пакета документов и с подачей настоящего договора посредством Интернета в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии через операторов электронной регистрации: ПАО Сбербанк (сервис "Домклик"), ИП Ачилов А.Р., ИНН 541010066964, или иное;
- целей, связанных с оформлением номинального счета в организации, осуществляющей открытие номинального счета;
- целей подготовки и направления Участника уведомлений и сообщений по исполнению настоящего договора.

В рамках настоящего договора обработка персональных данных включает в себя, в том числе передачу:

- организации, осуществляющей открытие счета эскроу (Банк);
- организации, оказывающей коммунальные и эксплуатационные услуги;
- организации, оказывающей услуги доставки корреспонденции;
- органу, осуществляющему регистрационные действия;
- ООО «Биржа новостроек» (ИНН 5406833852),
- ПАО Сбербанк (сервис "Домклик"), ИП Ачилов А.Р., ИНН 541010066964, или иному удостоверяющему центру; - и другим организациям, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим услуги по подаче настоящего договора, дополнительных соглашений к нему на государственную регистрацию посредством Интернета в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

9.2. Участник дает согласие Застройщику объединять персональные данные в информационную систему и обрабатывать персональные данные Участника с помощью средств автоматизации, а также иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика. Застройщиком используются следующие способы обработки персональных данных, включая, но не ограничиваясь: электронная база данных.

9.3. Участник в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», имеет право:

- на получение сведений о наличии своих персональных данных у Застройщика;
- на ознакомление со своими персональными данными, за исключением случаев, предусмотренных ч. 8. ст. 14 Федерального закона РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- потребовать от Застройщика уточнения его персональных данных, их блокирования или уничтожения в случае, если первоначальные данные являются неполными, устаревшими, неточными, незаконно полученными или не являются необходимыми для заявленных целей их обработки.

9.4. Данное Участником согласие на обработку персональных данных является бессрочным и может быть отозвано Участником посредством направления письменного заявления по адресу Застройщика, указанному в разделе 13 настоящего Договора, с регистрацией его в качестве входящей корреспонденции Застройщика с присвоением входящего номера.

9.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика материалов рекламно-информационного характера.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

11.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику все расходы по плате за жилое помещение, оплате коммунальных ресурсов и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

11.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

11.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки (сверх неустойки) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если такое неисполнение было вызвано причинами, за которые отвечает другая Сторона.

11.9. В случае нарушения Участником п.п.7.9.1., 7.9.2. настоящего Договора, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 10% от цены настоящего Договора. При этом Участник возмещает Застройщику и другим Участникам Жилого дома полную стоимость нанесенного его действиями ущерба дому и/или другим объектам долевого строительства в нем (кроме случая, указанного в п.11.8 настоящего Договора), в том числе и за срыв срока передачи Объектов другим Участникам Жилого дома. Все работы, связанные с приведением Многоквартирного жилого дома в соответствие проекту, оплачиваются Участником.

11.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут одной из сторон в одностороннем порядке в соответствии с законом ФЗ №214 либо в соответствии с действующим законодательством.

12.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по согласию сторон до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Условия возврата денежных средств и иные условия оговариваются сторонами в соглашении о расторжении договора.

12.3. В случае расторжения ДДУ денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации ДДУ, подлежат возврату Участнику, путем их

перечисления эскроу-агентом на счет Участника № _____ открытый в банке _____. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Право собственности на Объект возникает у Участника на основании настоящего договора и акта приема – передачи квартиры и подлежит обязательной государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

13.2. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта после его передачи по акту приема - передачи квартиры Участнику, настоящим Договором не регулируются. С момента такой передачи Участник самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном жилом доме и осуществляет распорядительные права по выбору способа управления общим имуществом Многоквартирного жилого дома.

13.3. Если разница между общей площадью (без учета площади лоджии), указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площадью (без учета площади лоджии) составляет до 5% от общей площади помещения включительно, стороны друг к другу каких-либо финансовых претензий не предъявляют. В случае, если разница между общей площадью (без учета площади лоджии), указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площадью (без учета площади лоджии) составляет более 5% от общей площади помещения, цена доплаты или возврата денежных средств за разницу общей площади свыше одного квадратного метра сторонами определяется из расчета установленной стоимости одного квадратного метра по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора).

13.4. Перерасчет разницы в цене договора осуществляется по заявлению одной из сторон, и фиксируется в дополнительном соглашении к настоящему договору.

13.5. Заявление одной из сторон о перерасчете цены настоящего договора должно быть подано до подписания акта приема - передачи объекта долевого строительства.

13.6. Отказ от подписания дополнительного соглашения при наличии документально установленной разницы между фактической площадью Объекта и указанной в п.3.2 настоящего договора не допускается.

13.7. Отсутствие заявления сторон о перерасчете цены договора, даже при наличии у Застройщика сведений о документально подтвержденной разнице между общей площадью (без учета площади лоджии), указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площадью (без учета площади лоджии) более 5% от общей площади помещения, не является препятствием для составления акта приема – передачи объекта долевого строительства.

13.8. В случае неисполнения обязательств по доплате денежных средств со стороны Участника, Застройщик вправе не передавать Участнику по акту приема-передачи, до момента внесения Участником вышеуказанной доплаты. Удержание объекта долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения Участником всех своих вышеуказанных обязательств по настоящему пункту не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником.

13.9. При этом Участник обязан возместить Застройщику причиненные этими нарушениями убытки в соответствии с п.6.2. настоящего Договора, в том числе затраты по содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства.

13.10. В случае утраты Участником настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приемапередачи, а также иных документов, связанных с настоящим договором, фактические расходы и услуги по восстановлению вышеуказанных документов и их государственной регистрации, Участником оплачиваются самостоятельно.

13.11. При передаче прав по настоящему Договору Участником своему правопреемнику, оформление и подписание соглашения осуществляется Застройщиком, фактические расходы и услуги по составлению вышеуказанных документов и их государственной регистрации правопреемник Участника оплачивает самостоятельно.

13.12. В случае внесения изменений в настоящий Договор или иные документы, относящиеся к настоящему Договору, по инициативе Участника (изменение состава участников настоящего договора, изменение фамилии и пр.), фактические расходы и услуги по составлению вышеуказанных документов и их государственной регистрации Участник оплачивает самостоятельно.

13.13. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на:

распоряжение земельным участком, используемый для строительства Многоквартирного жилого дома, его частями, путем изменения его границ, любыми предусмотренными действующим законодательством РФ способом, а именно осуществлять раздел его на участки меньшего размера, объединение земельного участка с иными участками в один самостоятельный земельный участок, выдел из него самостоятельного земельного участка и образование нового участка путем перераспределения земель;

изменение предмета залога с земельного участка, предоставленного для строительства Многоквартирного жилого дома, на вновь образованный земельный участок необходимый и достаточный для строительства;

изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе, увеличение или уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества Многоквартирного жилого дома всем Участникам;

внесение необходимых записей в единый государственный реестр прав об изменении предмета залога и иные формальные действия, связанные с вышеуказанными обстоятельствами.

13.14. При невыполнении срока оплаты, определенного настоящим договором, Застройщик может осуществлять взимание неустойки, предусмотренной Законодательством РФ одновременно с применением права, указанного в п. 5.5. настоящего договора.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Дополнения и изменения по настоящему Договору возможны только по обоюдному согласию Сторон. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются письменно за подписями сторон и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора, за исключением изменения адреса регистрации Участника, изменения юридического адреса Застройщика, а также в случае изменения банковских реквизитов Сторон. Сторона, банковские реквизиты или адрес которой был изменен направляет второй Стороне уведомление с обязательным указанием новых банковских реквизитов или адреса. Изменения вступают в силу с момента получения уведомления второй Стороной и не требуют дополнительного письменного оформления за подписью Сторон.

14.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

14.4. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 15 Договора, а в отношении Участника - в соответствии с реквизитами, указанными в п. 15 Договора.

14.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

14.6. В силу положений ч. 3 ст. 4 ФЗ №214, Приказа Росреестра от 17.06.2020 № П/0202, настоящий Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – ЭП).

Настоящий договор, подписанный сторонами с использованием ЭП, как и иные дополнительные соглашения, являющиеся неотъемлемой частью Договора, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью Сторон или их уполномоченных представителей и порождает для Сторон юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения взаимных прав и обязанностей.

В случае подписания настоящего Договора в электронном виде с помощью ЭП, Стороны также подписывают 1 (Один) экземпляр на бумажном носителе, который остаётся у Застройщика.

14.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

14.8. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих условий.

14.9. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

14.10. Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

14.11. В случае подписания настоящего Договора на бумажном носителе, он составляется в 5-и экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экземпляра для Застройщика, один из которых передается в Банк, 2 экземпляра для Участника и 1 экземпляр для УФСГРК и К по НСО.

В случае подписания Настоящего Договора в электронном виде с помощью ЭП, он составляется в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр (составленный на бумажном носителе) для Застройщика, один экземпляр (электронный документ) направляется для регистрации в УФСГРК и К по НСО. После государственной регистрации Договора, УФСГРК и К по НСО направляет Сторонам электронные копии Договора с отметкой о государственной регистрации.

14.12. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Сибинвестстрой»

Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, ул. Линейная, 30, офис 203, Почтовый адрес: 630049, г. Новосибирск, ул. Линейная, 28, офис 500, ИНН: 5402563683, КПП: 540201001, ОГРН: 1135476089473, р/с 40702810909000001631 БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ПАО) г. Новосибирск, к/с 30101810100000000850 БИК 045004850

Директор _____ Кузнецов В.П. /

м.п

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

План Объекта

Местоположение Объекта на плане _ (_____) секции, _ (_____) этажа Жилого дома

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик «Сибинвестстрой»

Директор _____ Кузнецов В.П. /

М.П

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись