**ДОГОВОР №ЗВ-000**

**участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Капитал Инвест» НСК**, именуемое «Застройщик**»**, в лице директора управляющей организации Акционерного общества «Астон. Стройтрест 43» Машкарина Николая Владимировича, действующего на основании Устава и Договора оказания услуг по управлению ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК от 15.08.2023 г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  именуемый (-ая, -ые) «Участник долевого строительства**»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее – «Закон №214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее – «Договор**»**) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой блок № 2а/Жилой блок 2б/ подземную двухуровневую автостоянку № 2в *(выбрать одно в зависимости от объекта)* (по генплану) – 1 этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения, подземными двухуровневыми автостоянками, расположенных по строительному адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора (далее – «Объект долевого строительства») Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства в **собственность/общую долевую собственность** в соответствии с условиями настоящего Договора.
	2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-264-2021 от 16.12.2021 г. на земельном участке с кадастровым номером 54:35:052710:10, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Аникина, 6. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности.
	3. Сведения об Объекте в соответствии с проектной документацией: вид – многоквартирный дом; назначение Объекта – жилое; общая площадь – 32493,73 кв.м.; количество этажей – 29; наружные стены – монолит; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – В+; класс сейсмостойкости – 6.
	4. Почтовый адрес Объекта присваивается после окончания его строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.
	5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства уведомлен о возможности внесения Застройщиком не противоречащих настоящему Договору изменений в проектную декларацию.
2. **ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта жилое/нежилое помещение №\_\_\_, расположенное на \_\_\_ этаже, с количеством комнат \_\_\_, общей площадью \_\_\_ кв. м., полной площадью \_\_\_ кв. м., площадью лоджии/балкона/террасы \_\_\_ кв. м., условный номер – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. Общая площадь Объекта долевого строительства исчисляется как площадь всех помещений Объекта долевого строительства, за исключением площади лоджии/балкона/террасы: комната 1 – 13 кв.м., комната 2 – 10 кв.м., кухня – 10 кв.м., санузел – 4 кв.м., коридор – 5 кв.м., лоджия – 2 кв.м.
	3. Полная площадь Объекта долевого строительства исчисляется как сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджий/балконов, рассчитываемых с применением коэффициента 1.
	4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого/нежилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов/террас) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.
	5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:
* входные двери с шумоизоляцией;
* перегородки в местах, предусмотренных проектом, из пазогребневых плит и кирпича;
* полы: комнаты, коридоры – цементно-песчаная стяжка; в санузлах и ванных комнатах – цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией; на лоджиях/балконах стяжка не выполняется (монолитная плита без подготовки), возможен перепад между уровнем пола коридора и санузлов; ванных комнат в пределах не более 20 мм;
* стены: кирпичные стены – штукатурка; железобетонные стены и колонны – затирка;
* потолки без отделки;
* окна (двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплете), без отделки откосов и установки подоконников;
* остекление лоджий выполнено в теплом контуре жилого дома и отделено от жилых комнат кирпичными перегородками, алюминиевые витражи с полимерным покрытием;
* остекление балконов выполнено в холодном исполнении из алюминиевого профиля;
* система отопления выполняется в объеме проекта, установлены радиаторы;
* выполнена электропроводка на 220 V, установлен электрический счетчик, распределительная коробка с автоматическим выключателем, установочные изделия (розетки, выключатели); светотехнические приборы, светильники не устанавливаются и не поставляются;
* выполнено **устройство системы** холодного и горячего водоснабжения (стояки с отводами до первой запорной арматуры) с установкой счетчиков в местах общего пользования и вводных шаровых кранов в санузле на вводе в Объект долевого строительства, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя);
* монтаж системы канализации выполняется с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов.

Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

* 1. В результате строительства в размере общей площади Объекта долевого строительства возможны незначительные (не более 5% от общей площади Объекта долевого строительства) отклонения в ту или иную сторону после осуществления контрольных замеров органами технической инвентаризации. Выявленное изменение общей площади Объекта долевого строительства не влияет на отношения сторон Договора, не является основанием для изменения размера Цены договора.
	2. Если после осуществления контрольных замеров органами технической инвентаризации отклонения от общей площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, превысят 5%, то по заявлению соответствующей Стороны Цена Договора подлежит перерасчету. При перерасчете стоимость одного квадратного метра фактической общей площади Объекта долевого строительства принимается равной стоимости одного квадратного метра, действовавшей в момент заключения настоящего Договора, определяемой как отношение Цены Договора к общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Доплата или возврат средств соответствующей Стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования другой Стороны.
1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
2. **Застройщик обязуется:**
3. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.
4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.
5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
6. Своевременно извещать Участника долевого строительства об изменении своих данных и реквизитов.Уведомление об изменениях может быть отправлено Участнику долевого строительства на электронную почту, указанную в разделе 10 настоящего Договора.
7. **Участник долевого строительства обязуется:**
8. Оплатить Цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.
9. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе регистрации прав настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору и т.п.
10. Сообщать Застройщику обо всех изменениях, касающихся места регистрации, телефона, фамилии, паспортных данных, банковских реквизитов, электронной почты в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня изменения. Уведомление об изменениях должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему Договору является адрес регистрации.

В случае неисполнения Участником долевого строительства данной обязанности Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления.

1. Принять Объект долевого строительства в состоянии, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
2. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в орган регистрации прав в течение одного месяца со дня подписания передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта, либо иного документа о передаче.
3. Не выполнять перепроектирование и перепланирование, не осуществлять пользование Объектом долевого строительства, не производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, электромонтажные и т.д. до момента оформления права собственности/общей долевой собственности на Объект долевого строительства.
4. Выбрать один из способов управления Объектом (многоквартирным домом), оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электро-теплоснабжение, услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории), нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности Объекта долевого строительства, с момента принятия Объекта долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в случае, предусмотренном п. 5.7 Договора.
5. Не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты заключения Соглашения (договора) об уступке прав требования по настоящему Договору письменно уведомить об этом Застройщика. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручено лично уполномоченному представителю Застройщика.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требования Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинные экземпляр Соглашения (договора) об уступке прав требования и Выписку из ЕГРН, подтверждающую переход права требования к Правопреемнику участника долевого строительства, и самостоятельно уведомить Эскроу-агента.

3.2.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по Договору в части неустойки и иных штрафных санкций не допускается. Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

3.3. **Застройщик вправе:**

1. Исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.
2. Вносить при строительстве Объекта незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.
	1. **Участник долевого строительства вправе:**
3. Передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на Правопреемника участника долевого строительства с согласия Застройщика и до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.
4. **ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**
	1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_ рублей**, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»). Цена Договора является фиксированной и может быть изменена только по соглашению Сторон путем подписания соответствующего соглашения.
	2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Сведения об Эскроу-агенте:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»
Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»
ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077
Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10
Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru
Телефон: 8-800-775-8686

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств: по 30 июня 2027 г. включительно.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с Законом №214-ФЗ.

* 1. Внесение Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу осуществляется в течение 10 (десяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на эскроу-счет.
	2. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщик не передает Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора в полном объеме. В этом случае отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
	3. В случае просрочки уплаты Цены Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.
1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
2. Запланированный срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **не позднее 31 декабря 2026 года**. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.
3. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение **5 (пяти) месяцев** с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
4. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 5.7 Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 10 настоящего Договора адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

1. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания сторонами передаточного акта, который является основанием для регистрации прав Участника долевого строительства в органе регистрации прав.
2. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) (далее – «акт осмотра»). Застройщик вправе привлечь к составлению акта осмотра лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта, так и Объекта долевого строительства 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 долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

1. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в соответствии с условиями Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в статье 6 Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в соответствии с условиями Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 5.3 Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания передаточного акта.

1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, необоснованный отказ в подписании передаточного акта, иное бездействие Участника долевого строительства), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта 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 долевого строительства в течение трех рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
2. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по передаточному акту или подписания акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке, Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства.
3. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта ранее срока, установленного п. 5.1 Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.
4. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в том числе уведомления о необходимости приёмки Объекта долевого строительства и об устранении замечаний могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 10 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике долевого строительства.
5. **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**
	1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
	2. Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) лет с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

* 1. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
	2. 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, в том числе, но не ограничиваясь, гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:
		1. ненадлежащего их ремонта, а также любых переустройств, перепланировок, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
		2. если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования (ненадлежащего обслуживания и эксплуатации) Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.
	2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.
	4. В случае нарушения п.3.2.6, п.3.2.9 Договора Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 5 % от Цены Договора. В случае нарушения п.3.2.6 Договора помимо уплаты штрафа Участник долевого строительства обязан за свой счет выполнить восстановительные работы, либо возместить Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.
	5. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное/полное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов (РФ, субъектов РФ и местного самоуправления), препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств Сторон по Договору/ ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) дней известить другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

1. **ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. Договор, все приложения к нему составлены в электронном виде. Сторонами признается юридическая сила Договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.
	2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

* 1. В случае расторжения настоящего Договора, полученные в счет оплаты Договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства, подлежат возврату Уполномоченным банком (эскроу-агентом) со счета эскроу на счет Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления в Банк документов, подтверждающих расторжение Договора.
	2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
	3. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором и/или соглашениями к Договору, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, вправе до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.
	4. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями, либо по истечении срока, установленного в претензии (если установленный в претензии срок превышает срок, предусмотренный Договором).
	5. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, только если оно не будет полностью удовлетворено другой Стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.
1. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Вся переписка Сторон, включая проекты Договора, предшествующие подписанию Договора, предварительные договоры, утрачивают силу с момента подписания Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли Сторон.
	2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора и его последующего исполнения свое согласие на обработку персональных данных (Приложение №2 к Договору).
	3. Настоящим Участник долевого строительства дает безотзывное и безусловное согласие Застройщику:
* на изменение земельного участка под Объектом по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена;
* на изменение проектных характеристик Объекта по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена;
* на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту Объект;
* на изменение разрешенного использования земельного участка под Объектом;
* на передачу прав Застройщика на Объект и земельный участок под Объектом в залог третьим лицам;
* на любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, которые не влекут изменение либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в разделе 2 Договора;
* на внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования жилого комплекса, количества этапов строительства), за исключением изменений, касающихся непосредственно Объекта долевого строительства;
* на передачу в муниципальную собственность/собственность ресурсоснабжающих организаций инженерных сетей, предназначенных для обслуживания Объекта, не являющихся общим имуществом (границей принадлежности считать внешнюю стену Объекта);
* на раздел земельного участка под Объектом на условиях, определяемых собственником и арендатором земельного участка, зданий, строений и сооружений, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности/аренды на земельный участок в связи с его разделом, на здания, строения и сооружения в связи с их сносом, государственную регистрацию прав собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого с привлечением Участника долевого строительства осуществляется долевое строительство Объекта.

Застройщик имеет право вносить вышеуказанные изменения до завершения строительства всех этапов строительства, запланированных на момент получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловное согласие и обязуется представить Застройщику нотариально удостоверенное согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка под Объектом, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие здания (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется строительство с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

* 1. Участник долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, фасадов, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера вне специальной ниши, предусмотренной Застройщиком, замена окон и произведение остекления, отличного от предусмотренного для Объекта, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние за свой счёт.
	2. Безотзывное и безусловное согласие, указанное в п.9.3 Договора, действует до завершения Застройщиком всех запланированных этапов строительства.
	3. Участник долевого строительства подтверждает, что является совершеннолетним физическим лицом/юридическим лицом, в отношении него не принято решение об ограничении дееспособности, или о признании недееспособным / в отношении Участника долевого строительства не осуществляется никакое преследование; не возбуждены процедуры ликвидации и/или банкротства; на момент совершения настоящей сделки Участник долевого строительства не отвечает признакам несостоятельности или недостаточности имущества; заключение Договора не причиняет вред имущественным правам кредиторов Участника долевого строительства, последним соблюдены все корпоративные процедуры, получены все одобрения органов управления Участника долевого строительства, согласие супруга, необходимые для заключения настоящего Договора.
	4. Приложения к настоящему Договору:

9.7.1. Приложение 1 – План Объекта долевого строительства;

9.7.2. Приложение 2 – Согласие на обработку персональных данных.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК**Юридический адрес: 630033, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Аникина д.35, помещ.4ИНН: 5403323525/ КПП: 540301001Р/счет: 40702810400630011551Банк: АО «Банк ДОМ.РФ»БИК: 044525266Корр.счет: 30101810345250000266т./ф. 8 (383) 354-81-60Электронная почта: trest43@astongroup.ru**Директор АО «Астон. Стройтрест 43» - управляющей организации ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н. В. Машкарин/** | **ФИО**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_,СНИЛСИННТел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к Договору №ЗВ-000 участия в долевом строительстве**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик****ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК****Директор АО «Астон. Стройтрест 43» - управляющей организации ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК**  | **Участник долевого строительства** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Н. В. Машкарин/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

**к Договору №ЗВ-000 участия в долевом строительстве**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

**Согласие на обработку персональных данных**

Я, Участник долевого строительства, в соответствии со [ст. 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=439201&dst=100278&field=134&date=17.11.2023) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие Застройщику на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, гражданство, пол, возраст, дата и место рождения, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, номер телефона, адрес электронной почты, страховой номер индивидуального лицевого счета, идентификационный номер налогоплательщика, сведения о финансовом положении, доходах и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных», с целью заключения, исполнения настоящего Договора и осуществления Застройщиком своей деятельности.

Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, обработка персональных данных Эксроу-агентом в целях открытия счета эскроу.

Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства на основании письменного уведомления.

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года