

**Договор №  
участия в долевом строительстве**

г. Томск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КВАРТАЛ 1604»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

*гр. Фамилия Имя Отчество, Дата рождения года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации: Номер паспорта, выдан кем выдан, дата выдачи Место для ввода даты, код подразделения NNN-NNN, зарегистрирован по адресу: Место для ввода адреса*, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем **«Договор»**, о нижеследующем:

**1. Термины и их определения**

1.1. **Жилой дом** – объект капитального строительства – «Многоэтажная жилая застройка с встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и подземными автостоянками по ул. Бердская, в г. Томске (Жилой дом №1)», расположенный на земельных участках: кад.номер 70:21:0100036:3527 по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Водяная, 57; кад.номер 70:21:0100036:3526 адресу: Томская область, г. Томск, пр. Ленина 206в (далее – Земельный участок).

1.2. **Объект долевого строительства, Объект** – жилое помещение, а именно **квартира**, строительный № \_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_\_ жилых комнат, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже Жилого дома №1 по Генплану, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (без учёта площади лоджии), с остекленной лоджией площадью \_\_\_\_\_ кв.м., подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и входящее в состав Жилого дома. Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

1.3. **Характеристики Жилого дома** – сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости.

1.4. **Характеристики Объекта** – сведения в соответствии с проектной документацией о назначении объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования.

1.5. **План Объекта** – план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома.

**2. Правовые основания**

2.1. Правовым основанием для заключения Договора являются:

2.1.1. Разрешение на строительство №70-301000-047-2022 от «27» июля 2022 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска.

2.1.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды недвижимого имущества №ЗУ-3526 от 29.04.2022 г., право аренды по которому зарегистрировано 19.05.2022 г., номер государственной регистрации 70:21:0100036:3526-70/052/2022-3, Договора аренды земельного участка №3527 от 29.04.2022 г., право аренды по которому зарегистрировано 19.05.2022 г., номер государственной регистрации 70:21:0100036:3527-70/052/2022-3.

2.1.3. Проектная документация шифр 03/08 от 2021г., изготовленная ООО «ИнтерПроект».

2.1.4. Проектная декларация на строительство Жилого дома, размещенная на сайте <http://наш.дом.рф/>.

2.2. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Жилого дома в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство Жилого дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о застройщике и об осуществляемых им проектах строительства, подлежащей раскрытию в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

### 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.2. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **1 квартал 2025 года**.

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в течение 3 месяцев с момента получения разрешения на ввод в Жилого дома, но не позднее **«30» июня 2025 г.**

3.4. Характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией, на момент подписания настоящего Договора следующие:

- Назначение – многоквартирный многоэтажный жилой дом
- Количество этажей: 27, в том числе 1 этаж подземный;
- Общая площадь Жилого дома – 20 938,1 кв.м.;
- Материал наружных стен – монолитные с кирпичным заполнением;
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные перекрытия;
- Класс энергоэффективности – класс В+ («Высокий»);
- Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

3.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

**Стены:** гипсовая штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных перегородок;

**Полы:** стяжка под чистые полы, гидроизоляция в санузлах и местах прохода коммуникаций через перекрытия;

**Потолок:** бетонный, подготовленный под малярные работы;

**Двери:** установка входной двери;

**Водоснабжение:** выводы для подключения горячего и холодного водоснабжения;

**Канализация:** установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;

**Отопление:** установка и подключение отопительных приборов;

**Электрика:** электрическая разводка арматуры.

3.6. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Жилого дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.7. Адрес Объекта долевого строительства, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Уточненные адрес Объекта долевого строительства, его площадь, иные характеристики указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

3.8. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств \_\_\_\_\_, в залоге \_\_\_\_\_ находится право аренды Застройщика на земельные участки, на которых осуществляется строительство Жилого дома, а также

имущественные права (требования) Застройщика на получение построенных в Жилом доме площадей на основании договора генерального подряда № \_\_\_\_\_ с учетом всех изменений и дополнений к нему.

#### 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для возмещения затрат на строительство Объекта.

Разница между ценой договора, оплачиваемой Участником долевого строительства, и суммой возмещенных затрат на строительство, определяемой после окончания строительства, является вознаграждением Застройщика (стоимостью услуг застройщика) и остается в его распоряжении.

4.2. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта и составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп. из расчёта \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. за один квадратный метр. Цена Договора НДС не облагается.

4.3. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 4.7 настоящего Договора.

4.4. Денежные средства, указанные в п.4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства перечисляет **на специальный счет эскроу**, который открывается Участником долевого строительства в уполномоченном банке: Банк ВТБ (ПАО) (**далее - Эскроу-агент**) для их учета и блокирования в целях перечисления Застройщику при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

#### Эскроу-агент:

Наименование: Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ (ПАО), г. Москва,  
Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1000 от «08» июля 2015 г.,  
место нахождения и адрес: 630112, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д.232, 234, 234/1,  
адрес электронной почты: info@vtb.ru,  
номер телефона: 8-800-100-2424;

**Депонент:** \_\_\_\_\_ (ФИО Участника долевого строительства);

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Квартал 1604» ;

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек;

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «30» июня 2025 г.

Денежные средства перечисляются Участником долевого строительства на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара (Застройщика), указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома № \_\_\_\_ по Генплану или размещения сведений об этом в единой информационной системе жилищного строительства.

4.4.1. **Прописываются вариации расчетов (могут быть прописаны по согласованию с банком-залогодержателем ипотеки, госорганами и иными организациями в зависимости от способов оплаты путем выбора необходимого условия).**

4.5. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.4 настоящего Договора.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также услуги по подготовке и передаче иных документов, необходимых для последующей государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

4.7. В случае расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, более, чем на 3%, цена настоящего Договора изменяется в большую либо в меньшую сторону, в соответствии с п. 4.8. настоящего Договора.

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического плана многоквартирного дома, выполненного аттестованным кадастровым инженером. В целях исчисления расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, площадь лоджии и террасы не учитывается.

4.8. В случае наступления условий, предусмотренных абз. 1 п. 4.7. настоящего Договора, цена настоящего Договора считается измененной и определяется как произведение общей фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, указываемую в п. 1.2. настоящего Договора.

4.9. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об отклонении фактической общей площади Объекта от общей площади Объекта, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, и о сумме доплаты Участником долевого строительства или сумме возврата Застройщиком.

4.10. В случае наступления обстоятельств для доплаты цены договора Участник долевого строительства обязуется до передачи ему Объекта, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления о доплате внести сумму доплаты на специализированный банковский счет Застройщика, указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего договора, путем безналичного перечисления денежных средств. Если счет эскроу к этому моменту не закрыт, оплата производится на этот счет эскроу.

4.11. В случае наступления обстоятельств для возврата Застройщиком части цены договора Участник долевого строительства обязуется до передачи ему Объекта предоставить номер банковского счета и иные реквизиты, необходимые для перечисления денежных средств.

Застройщик обязуется в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства вернуть излишне перечисленные денежные средства Участнику долевого строительства.

В случае непредоставления или несвоевременного предоставления Участником долевого строительства банковских реквизитов Застройщик не несет ответственности за несвоевременное перечисление излишне оплаченных денежных средств.

4.12. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены договора, используются Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ и настоящим Договором.

Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по Договору расходуются Застройщиком для нужд ведения строительства, в частности, но не ограничиваясь: на приобретение земельного участка, его содержание; на получение во временную аренду и на оплату аренды земельных участков согласно проекту организации строительства; на сбор исходных данных для проектирования; на инженерно-экологические, инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания; на разработку проектной документации; на проведения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий; на оплату технологического присоединения к городской инженерной инфраструктуре; расходы, связанные с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию Объекта или этапа строительства, а также процентов по ним; на оплату агентских услуг по продаже объектов недвижимости; на рекламу Объекта; на маркетинг; на создание электронного сайта Объекта с обеспечением удаленного видеонаблюдения за ходом строительства Объекта или этапа строительства; на оплату процентов по банковским кредитам; иные расходы Застройщика, связанные с передачей Объекта Дольщику, передачей общего имущества в Объекте управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям; на авторский и технический строительный надзор; управленческие расходы застройщика; страхование рисков СМР; коммерческие расходы Застройщика, в том числе расходы на оплату услуг по привлечению дольщиков, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством Объекта; на подготовку земельного участка под строительство Объекта; на природоохранные мероприятия, связанные со строительством Объекта или этапа строительства; на охрану строительной площадки и охрану построенного Объекта или этапа строительства до

момента передачи помещений всем дольщикам; на строительство Объекта и благоустройство прилегающей территории; на техническую инвентаризацию Объекта и земельного участка; на контрольно-исполнительную съемку; на комплекс мероприятий по получению Разрешения на ввод; на эксплуатацию Объекта (или этапа строительства) до момента передачи всех помещений Дольщикам; на подготовку и обучение персонала по эксплуатации Объекта или связанных с привлечением Участников долевого строительства и пр.; на возмещение накладных расходов Застройщика; на возмещение иных затрат, связанных со строительством Объекта (этапа строительства) или связанных с подготовкой и эксплуатацией Объекта (этапа строительства), предусмотренные действующим законодательством РФ.

Разница между общей суммой взносов, полученных от участников долевого строительства, и суммой возмещенных затрат на строительство (создание) дома, указанных ранее, является вознаграждением Застройщика, остается в его распоряжении и расходует по его усмотрению.

4.13. На основании ст. 69.1, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании ст. 69.1, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

4.14. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.15. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора

4.16. 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 счета эскроу.

## 5. Порядок передачи объекта долевого строительства

5.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены договора. Объект передается Участнику долевого строительства только после полного исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту.

5.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по указанному в Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего прибыть в указанное Застройщиком место для подписания передаточного акта.

5.5. В случае обнаружения в ходе принятия Объекта несоответствий Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются данные несоответствия и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта до момента их устранения. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязан явиться и повторно приступить к принятию Объекта.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный в п. 5.4. настоящего Договора срок, или при отказе от принятия Объекта (за исключением составления акта о несоответствии Объекта требованиям законодательства или договора), в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика, направленного в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. Дата составления одностороннего акта является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта.

5.7. С даты подписания передаточного акта о передаче Объекта (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Жилого дома.

## 6. Права и обязанности Сторон

### 6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

6.1.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику долевого строительства по передаточному акту в соответствии с разделом 5 настоящего Договора при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора в полном объеме.

6.1.3. В соответствии со ст. 20,21 Федерального закона № 214-ФЗ предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

6.1.4. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

6.1.5. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения. Надлежащим уведомлением будет являться размещение информации об изменениях на сайте <https://наш.дом.рф>.

### 6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику права без дополнительных распоряжений и согласований со стороны Участника долевого строительства и без его уведомления:

- изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в процессе строительства Жилого дома, в том числе в части изменения общего имущества;

- осуществлять строительство на Земельном участке объектов недвижимости, входящих в состав Комплекса объектов недвижимости с назначением «Многоэтажная жилая застройка с встроено-пристроенными помещениями обслуживания и подземными автостоянками по ул. Бердская в г. Томске» (в том числе объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации Жилого дома: трансформаторной подстанции, линейных объектов и т.д.), в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков;

- изменять характеристики земельных участков, указанных в п. 2.1.2. Договора, (в том числе образовывать иные земельные участки) при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома;

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие с тем, что после ввода в эксплуатацию Жилого дома в состав общего имущества собственников помещений в Жилом доме будет входить только та часть Земельного участка, на которой непосредственно располагается Жилой дом, предназначенная для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, границы и размер которой будут определяться в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности; остальная часть Земельного участка в состав общего имуществом собственников помещений в Жилом доме входить не будет.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельных участков, указанных в п. 2.1.2. Договора, в частности, когда такое изменение связано с разделом земельных участков в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельных участков, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельных участков в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельных участков и/или изменение площади земельных участков и/или изменение (уточнение) описания местоположения их границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельных участков, указанных в п. 2.1.2. Договора, включая раздел земельных участков, указанных в п. 2.1.2. Договора и/или выдел из земельных участков иного (иных) земельных участков, на снятие с кадастрового учета земельных участков в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельных участков.

Участник долевого строительства подтверждает отсутствие у него каких-либо прав в отношении вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Жилой дом, в том числе после приобретения Участником долевого строительства права собственности на жилое помещение, являющееся Объектом долевого строительства. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки, на которых не находится создаваемый Жилой дом, Застройщиком либо третьими лицами, изменение вида разрешенного использования, отчуждение, передачу в аренду, распоряжение указанными земельными участками или их обременение иным образом.

6.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Объекта Застройщик в порядке, установленном в пункте 5.3. Договора, направляет сообщение Участнику долевого строительства.

### **6.3. Участник долевого строительства обязуется:**

6.3.1. Оплатить цену договора в объеме, порядке и в сроки, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, принять Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта.

6.3.2. Оплатить в полном объеме все расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

6.3.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления. Стороны подтверждают, что указанный срок является разумным и обоснованным.

6.3.4. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проектной (включая рабочую) документации (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

6.3.5. Не проводить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы.

6.3.6. Не проводить работы, связанные с установкой снаружи Жилого дома внешних блоков кондиционеров, любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома, без согласованной в установленном порядке разрешительной документации.

6.3.7. С момента передачи Объекта от Застройщика к Участнику долевого строительства, последний обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта, а также общего имущества в Жилом доме.

6.3.8. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их изменения.

#### **6.4. Участник долевого строительства имеет право:**

6.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, с соблюдением условий, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

6.4.2. После регистрации права собственности на Объект, осуществлять перепланировку и переустройство в порядке, установленном действующем законодательством.

6.4.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

### **7. Уступка прав по договору**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после полной уплаты цены настоящего Договора.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты уступки прав требований с переводом долга по Договору, обязан направить Застройщику заявление в письменной форме о намерении уступить свои права требования и перевести долг по настоящему Договору с указанием условий (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия). Указанное заявление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения заявления принимает решение предоставить или отказать Участнику долевого строительства в уступке прав требований с переводом долга.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства с отнесением расходов по государственной регистрации на Участника долевого строительства.

7.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования правопреемник Участника долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки из ЕГРН, подтверждающую регистрацию договора уступки права требования.

### **8. Гарантии качества**

8.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, сводам правил, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-



технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет не более 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 долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

## 9. Ответственность сторон

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, установленного п.4.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленного п.3.3 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.6.3.8 настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

9.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, изменение законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением, существовавшим в момент заключения Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с приложением документального подтверждения наступления подобных обстоятельств от компетентных органов.

9.6. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего акта передачи Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого

строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

#### **10. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения договора**

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и вступает в силу с момента осуществления государственной регистрации.

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Просрочка внесения цены договора Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком. При этом договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

10.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом №214-ФЗ.

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

#### **11. Заключительные положения**

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.2. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон по Договору является отправление корреспонденции в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручение корреспонденции лично адресату под подпись. При направлении корреспонденции сообщение считается доставленным в том числе, если адресат уклонился от получения корреспонденции, в связи с чем она была возвращена отправителю по истечении срока хранения, а именно тридцати календарных дней.

11.3. Участник долевого строительства 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 долевого строительства, 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 долевого строительства 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 долевого строительства, 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.

11.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до момента его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

11.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (при наличии), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок между сторонами и (или) третьими лицами. 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. 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 путем расторжения настоящего Договора.

11.6. Все споры по настоящему Договору подлежат рассмотрению в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством.

11.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

11.8. Приложения: Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже строящегося Жилого дома и иные характеристики Объекта долевого строительства.

**12. Адреса и реквизиты сторон**

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК</b>  <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>  <b>Специализированный застройщик «КВАРТАЛ</b>  <b>1604»</b></p> <p>ИНН: 5408030160                      КПП: 540801001                      ОГРН: 1215400030999                      Адрес: 630090, г. Новосибирск, ул. Инженерная, д. 5,                      офис, 408</p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p>_____ /И.С. Жуганенко/                      мп</p>	<p><b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b></p> <p>ФИО                      Адрес регистрации                      Паспортные данные                      Тел.                      e-mail _____</p> <p>_____ / _____ /</p>

Приложение №1 к Договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
участия в долевом строительстве

**Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже строящегося Жилого дома и иные характеристики Объекта долевого строительства**

Назначение Объекта долевого строительства	Строительный номер объекта долевого строительства	Этаж Жилого дома, на котором расположен объект долевого строительства	Блок-секция Жилого дома	Общая площадь Объекта долевого строительства	Количество комнат Объекта долевого строительства
жилое			-		

*План расположения объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома.*

**ЗАСТРОЙЩИК**

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

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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