

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ год

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРХИПЕЛАГ»** (сокращенное наименование ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ», зарегистрированное Межрайонной ИФНС № 16 по Новосибирской области 28.08.2015, ИНН 5404018690, ОГРН 1155476095213), в лице Генерального директора Литвинова Владимира Германовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны

и **гражданин (-ка) РФ \_\_\_\_\_**, действующий (-ая) от своего имени и в своих интересах, именуемый (-ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, при одновременном упоминании - **Стороны**, руководствуясь нормами *Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»* заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

1.1. Для целей заключения настоящего договора применяются следующие термины и определения:

1.1.1. **«Жилой комплекс»** - «Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка».

1.1.2. **«Многоквартирный дом»** - строящийся силами Застройщика и/или с привлечением третьих лиц объект капитального строительства «Многоэтажный жилой дом (тип I) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и кладовыми в подвальном этаже», входящий в состав Жилого комплекса, расположенного в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район – комплексная застройка «Жилой квартал «Салют» (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Основные характеристики Многоквартирного дома, соответствующие проектной документации, согласованы и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3. **«Объект долевого строительства»** - Нежилое помещение:

- \_\_\_\_\_ помещение № \_\_\_\_\_, назначение – \_\_\_\_\_; проектная площадь \_\_\_\_\_ кв.м.

Место расположения Нежилого помещения на плане создаваемого Многоквартирного дома указывается в Приложении № 2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.1.4. **«Общее имущество Многоквартирного дома»** - места общего пользования (МОП); ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Многоквартирного дома.

1.1.5. **«Застройщик»** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности и (или) аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Многоквартирного дома и иных объектов капитального строительства, входящих в состав Жилого комплекса, на основании полученного Разрешения на строительство.

1.1.6. **«Разрешение на строительство»** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Жилого комплекса.

1.1.7. *«Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома»*- документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.8. *«Акт приема-передачи»* - документ, составляемый и подписываемый Сторонами после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и подтверждающий исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Нежилого помещения Участнику долевого строительства, который вместе с соответствующими правоустанавливающими документами является основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства права собственности на Нежилое помещение в уполномоченном органе регистрации прав.

1.1.9. *«Проектная площадь объекта долевого строительства»* - площадь всех частей Нежилого помещения, определенная на основании проектной документации.

## **2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА.**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - «Закон о долевом участии»).

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее - «Орган регистрации прав»).

2.3. Основанием для заключения Договора являются:

2.3.1. *Разрешение на строительство № 54-35-173-2022, выдано Мэрией города Новосибирска 19.10.2022, со всеми изменениями, к нему, размещенными в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте /\_\_\_\_\_/ и на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.*

2.3.2. Проектная декларация, со всеми изменениями к ней, размещенными в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте /\_\_\_\_\_/ и на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на *земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:47613 площадью 10 488,0 кв. м.* (далее - Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Постановления Мэрии г. Новосибирска № 4782 от 28.12.2021.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Законом о долевом участии.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта-Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1.1 Договора, в сети «Интернет» на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о Застройщике, подлежащей раскрытию в соответствии с Законом о долевом участии, и об осуществляемых им проектах строительства на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.7. В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства (создания) Жилого комплекса, земельный участок и строящиеся на этом участке объекты недвижимости на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом участии не устанавливается.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой комплекс, указанный в подпункте 1.1.1 Договора и после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию

передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение, указанное в подпункте 1.1.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Нежилое помещение в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

3.2. Участник долевого строительства ознакомлен с расположением и планировкой Нежилого помещения согласно выкопировке из проекта Многоквартирного дома (Приложение № 2 к Договору). Общая площадь Нежилого помещения уточняется по полученным данным кадастровых работ (обмеров), необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и его постановки на государственный кадастровый учет.

3.3. Права на Нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по данному Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

3.4. Срок окончания строительства согласно проектной документации и планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – до 31 марта 2026 года.

3.5. Срок передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства - не позднее 19 октября 2026 года.

3.6. Срок завершения работ по благоустройству территории Многоквартирного дома, в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров;
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установке малых архитектурных форм;
- озеленению,

не позднее 19 октября 2026 года.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Своими и/или привлеченными силами осуществить строительство и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

4.1.2. Принять от Участника долевого строительства денежные средства за Нежилое помещение и обеспечить их целевое использование.

4.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать по передаточному акту Нежилое помещение Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.4. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение в соответствии с проектной декларацией, с выполненными в нем работами, предусмотренными в Приложении № 1, качество которых должно соответствовать требованиям строительных стандартов, норм и правил, включенных в *Перечень национальных стандартов и правил, обязательных к применению и утвержденных Постановлением Правительства РФ*, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ от 30.12.2009 года № 384 –ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

4.1.6. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, при условии, если изменение предполагаемого срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома повлияет на срок передачи Нежилого помещения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Нежилого помещения осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

4.1.7. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в Договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней

с даты их изменения. Надлежащим уведомлением будет являться размещение информации об изменениях на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

4.1.8. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать к строительству (созданию) Многоквартирного дома третьих лиц.

4.2.2. Досрочно исполнить обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также по передаче Нежилого помещения Участнику долевого строительства.

4.2.3. До получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения и дополнения в проектную документацию, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 2.4 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 часть земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и /или частей земельного участка, осуществлять любые необходимые действия для государственной регистрации права собственности и/или договоров аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения права залога на вновь образованные земельные участки у Участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН).

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

4.3.1. Уплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, в согласованные с Застройщиком дату и время, передать Договор для государственной регистрации в орган регистрации прав.

4.3.3. В сроки, предусмотренные ст. 6 Договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома приступить к приемке Жилого помещения в соответствии с условиями Договора.

4.3.4. В случае изменения своих реквизитов, указанных в Договоре, письменно уведомить об этом Застройщика не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты их изменения.

4.3.5. До государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение:

4.3.5.1. Не производить без разрешения и согласования с Застройщиком в отношении Нежилого помещения перепроектирование и/или переустройство, перепланировку (разрушение и перенос стен, возведение/удаление перегородок), установку решеток, переустройство коммуникаций. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе, при нанесении ущерба помещениям других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.3.5.2. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по несению расходов, связанных с содержанием Нежилого помещения и общего имущества Многоквартирного дома пропорционально доле Участника долевого строительства, с момента принятия Нежилого помещения.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с выбором Застройщиком способа управления Многоквартирного дома и управляющей организацией для принятия и обслуживания Многоквартирного дома, предоставления услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг на период с момента принятия Нежилого помещения до момента заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам решения общего собрания собственников, и обязуется оплачивать управляющей организации, выбранной Застройщиком, все необходимые расходы со дня принятия Нежилого помещения.

4.3.6. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

4.4. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения) и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок-договоров участия в долевом строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Жилого комплекса, или часть земельного участка.

4.5. Участник долевого строительства поставлен в известность Застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи, включая акты, составленные Застройщиком в одностороннем порядке и т.п.), связанные с исполнением Договора, его изменением и расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий Договора, будут направляться Застройщиком посредством почтового отправления заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 11 Договора. В случае, если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в подпункте 4.3.4 Договора, письменно не уведомит Застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных Застройщиком в порядке, способом и по адресам, указанным в Договоре, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим неблагоприятных последствий.

4.6. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что уступка прав требований по Договору третьему лицу (далее по тексту-«новый Участник долевого строительства») и заключение с таким лицом соответствующего соглашения об уступке прав требований, допускается только при соблюдении следующих условий:

- а) после полной уплаты Участником долевого строительства всех оговоренных Договором платежей или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и условиями настоящего Договора;
- б) с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Нежилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта б статьи 8 Закона о долевом участии;
- в) после получения Застройщиком, предварительного письменного уведомления от Участника долевого строительства, о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства (далее-Уведомление о намерении совершить уступку).

4.7. Участник долевого строительства выражает согласие и дает поручение Застройщику на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого комплекса к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, созданных на основании обязательных технических условий, предназначенных для обслуживания как Многоквартирного дома, в составе которого находится Нежилое помещение, так и иных объектов недвижимости в составе Жилого комплекса, 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 Жилого комплекса. Такие действия будут признаваться действиями в интересах Участника долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. В случае невозможности совершения действий (в том числе, при отказе или уклонении Участника долевого строительства от оформления письменного согласия), указанных в настоящем подпункте, сети инженерно-технического обеспечения, иные объекты инженерно-технической инфраструктуры Многоквартирного дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства, как общее имущество, и принимаются по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организацией (управляющей или др.). В этом случае, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по содержанию сетей, профилактическому обслуживанию и ремонту, компенсированию снабжающим организациям потерь (воды, электрической и тепловой энергии) пропорционально доле в общем имуществе.

4.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает 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.

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.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.**

5.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. Цена Договора изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком на возмещение затрат на строительство Многоквартирного дома и Нежилого помещения в соответствии со сводно-сметным расчетом и проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокировки 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, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, БИК 044525593, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27

Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 52, 8(383) 325-24-80, адрес электронной почты - [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru).

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРХИПЕЛАГ»;

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: \_\_\_\_\_;

- Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2026.

5.2.1. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРХИПЕЛАГ» (ИНН 5404018690) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п.п. 5.2.2 настоящего Договора (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) на следующие реквизиты: Номер расчетного счета: \_\_\_\_\_.

Наименование Банка: \_\_\_\_\_ . Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_ . БИК \_\_\_\_\_ .

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии не возобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ .

5.2.2. Основание перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.2.3. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- Истечение срока условного депонирования денежных средств;

- Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- Прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Законом о долевом участии и действующим законодательством РФ.

5.3. В целях соблюдения Закона о долевом участии Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (полностью или частично) ранее его государственной регистрации Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

5.4. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сводно-сметного расчета и условиями настоящего Договора в распоряжении Застройщика останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве вознаграждения (оплаты услуг) Застройщика.

5.5. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru) сканированную копию Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

5.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 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 данного федерального закона.

5.7. В случае прекращения договора эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона о долевом участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора, по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона о долевом участии.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

6.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Нежилое помещение не позднее срока, предусмотренного п. 3.5 Договора, *при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме Цены договора согласно разделу 5 Договора.*

6.2. Передача Нежилого помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами, или одностороннему акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, оформляемому в соответствии с условиями Договора или требованиям Закона о долевом участии.

6.3. В передаточном акте или одностороннем акте, или ином документе о передаче Нежилого помещения указываются: дата передачи, основные характеристики Нежилого помещения, а также иная информация по усмотрению сторон.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного Договором срока для передачи Нежилого помещения, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта, о готовности Нежилого помещения к передаче, о сроках передачи и о необходимости принятия Нежилого помещения по передаточному акту и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Указанное сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется по почте заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением о вручении, по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 11 Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что вся информация о завершении строительства Многоквартирного дома, а равно о готовности Нежилого помещения к передаче будет дополнительно размещена в сети «Интернет» на сайте

6.5. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 6.4 Договора, приступить к процедуре принятия Нежилого помещения, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Нежилого помещения, предусмотренный п. 6.2 Договора, и предпринять все зависящие от него действия, связанные с приемкой объекта долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Нежилую помещению, связанные с существенными недостатками, которые делают Нежилое помещение непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению. Под существенными недостатками понимают отступления 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 Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Нежилого помещения и их соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Многоквартирного дома каких-либо существенных недостатков.*

*Недостатки и/или дефекты Нежилого помещения, выявленные при его передаче и которые делают данное Нежилое помещение непригодным для использования в соответствии с его назначением, подлежат активированию Участником долевого строительства и Застройщиком или их уполномоченными представителями. В случае обнаружения таких недостатков и/или дефектов и их надлежащего активирования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:*

- а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- б) соразмерного уменьшения цены данного Договора;
- в) возмещения своих расходов на устранение выявленных недостатков и/или дефектов, делающих Нежилое помещение непригодным для использования в соответствии с его назначением.

Двухсторонний акт о выявленных несоответствиях (далее-Акт) должен содержать следующие сведения: описание несоответствия; условия Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие Нежилого помещения; срок для устранения несоответствия (не менее 30 (тридцати) рабочих дней).

При несоблюдении Участником долевого строительства требований к оформлению акта, и/или отказе Участника долевого строительства от оформления акта на указанных в настоящем пункте Договора условиях, любые требования и претензии Участника долевого строительства, связанные с несоответствиями и выраженные Участником долевого строительства в любой форме, считаются необоснованными и не подлежат рассмотрению Застройщиком ввиду их ненадлежащего предъявления со стороны Участника долевого строительства. При этом, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на нормы п. 5 ст. 8 Закона о долевом участии.

6.7 В случае если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Нежилого помещения не относятся к существенным недостаткам (п. 6.6 Договора), они рассматриваются сторонами как несущественные (устранимые дефекты), которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора и подлежат устранению Застройщиком после передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора в рамках гарантийных обязательств.

Строительные несоответствия (устранимые дефекты), выявленные при передаче Нежилого помещения подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня, следующего за днем актирования указанных несоответствий.

Под несоответствиями в настоящем пункте Договора, понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в Нежилом помещении, от проекта, действующих строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, обязательных к применению, а также условий настоящего Договора, позволяющие использовать Нежилое помещение в соответствии с его назначением.

Отказ Участника от принятия Нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи в связи с выявленными несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения Участником сообщения о готовности Нежилого помещения к передаче согласно п. 6.4 Договора, признается сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения и подписания передаточного акта.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения в срок, предусмотренный п. 6.5 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи (за исключением случая, предусмотренного п. 6.6 Договора), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором срока для передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Нежилого помещения.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Нежилого помещения в предусмотренный Договором срок.

Уклонением Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной Застройщиком по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

Указанные в абзаце первом настоящего пункта меры могут применяться Застройщиком только при наличии у него сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Нежилого помещения к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу либо отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

6.9. В случае выявления обстоятельств, указанных в п. 6.8 Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по обеспечению Нежилого помещения коммунальными услугами и расходы по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для принятия Нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Нежилого помещения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.10. С даты подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения (либо с даты составления одностороннего акта о передаче) 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 техническим обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома.

6.11. Риск случайной гибели или повреждения Нежилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Нежилого помещения или подписания Сторонами двухстороннего Акта приема-передачи Нежилого помещения.

6.12. Односторонний акт о передаче Нежилого помещения может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре.

6.13. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Нежилого помещения посредством почтового отправления по адресу, указанному в разделе 11 Договора, опись вложения и квитанция об отправке заказного письма является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.14. Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования о недостатках Нежилого помещения в случае составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Нежилого помещения, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре Нежилого помещения во время его принятия по двухстороннему Акту приема-передачи Нежилого помещения.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

7.1. Качество Нежилого помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

*7.2. Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является надлежащим подтверждением соответствия Многоквартирного дома обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям Договора.*

7.3. Обязательные требования к объектам технического регулирования (зданиям и сооружениям) обеспечиваются соблюдением как технического регламента, так и применением национальных стандартов (ГОСТ) и сводов правил-СП (актуализированных редакций СНиП), входящих в Перечень для обязательного применения, утвержденных Правительством РФ.

*7.4. Стороны согласовали, что не является недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества объекта долевого строительства, отступления от СП, СНиП, ГОСТ и иных технических регламентов, не включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.*

*Национальные стандарты и своды правил: СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия», ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», ГОСТ Р 70075-2022 «Герметики для организации монтажных швов узлов примыкания оконных блоков к стеновым проёмам. Технические условия», ГОСТ 33792-2021 «Конструкции фасадные светопрозрачные. Методы определения воздухо- и водопроницаемости» носят рекомендательный характер (не входят в Перечень для обязательного применения, утвержденных Правительством РФ), Стороны вправе применять и исполнять их на добровольной основе.*

7.5. Стороны согласовали, что не являются недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества Нежилого помещения, отступления от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, которые невозможно определить визуально, без специальных средств, и не влияющие на безопасность жизни и здоровья граждан, безопасную эксплуатацию

Нежилого помещения и не делающие Нежилое помещение непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.6. Гарантийный срок для Нежилого помещения составляет пять лет со дня передачи объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок определяется на общестроительные работы (несущая способность здания, ограждающие конструкции, фасад, кровля, светопрозрачные заполнения).

7.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Нежилого помещения (в том числе, системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.), составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Нежилого помещения: двери (за исключением входной двери), включая фурнитуру, сантехнику, напольные и настенные покрытия будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7.8. Любое вмешательство Участника долевого строительства в конструкции Нежилого помещения, в конструкцию балконов, лоджий и терасс, в системы функционирования технологического, инженерного и иного оборудования, аннулирует все соответствующие гарантийные обязательства, данные Застройщиком.

7.9. *Застройщик не несет ответственности за недостатки, если они произошли вследствие:*

- *нормального износа Нежилого помещения, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;*

- *нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Нежилого помещения, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;*

- *ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;*

- *нарушения Участником долевого строительства предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Нежилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Нежилого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.*

7.10. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Нежилого помещения 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 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 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.

7.11. Участник долевого строительства обязуется в сроки, указанные в обращении Застройщика, предоставить Застройщику доступ в Нежилое помещение для осмотра и фиксации заявленных недостатков (дефектов)

7.12. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков (дефектов) Нежилого помещения, если они не были оговорены в настоящем Договоре, либо в передаточном акте, или ином документе о передаче объекта долевого строительства.

## **8. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ.**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьим лицам только при условии исполнения Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, при условии предварительного письменного уведомления Застройщика о намерении уступить свои права требования по Договору

новому Участнику долевого строительства. В случае неполной оплаты платежей по Договору уступка прав требования допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Нежилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком.

8.3. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства обязан предварительно, в письменной форме, уведомить об этом Застройщика. Уведомление о намерении совершить уступку, в обязательном порядке, должно содержать сведения о новом Участнике долевого строительства (Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации, контактные данные), а также указание цены и других условий уступки прав требований по Договору. Уведомление о намерении совершить уступку может быть направлено Участником долевого строительства в адрес Застройщика заказным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика либо посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления о намерении совершить уступку, определяется Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению.

8.4. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и принявший решение самостоятельно совершить все необходимые для этого юридические и фактические действия, направленные, в том числе, на подготовку и оформление Соглашения об уступке, без обращения за оказанием данной услуги к официальным представителям Застройщика, обязан включить в текст Соглашения об уступке условия о том, что:

а) права и обязанности Участника долевого строительства по данному договору переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме, в котором они существуют на дату заключения Соглашения об уступке;

б) Участник долевого строительства передает новому Участнику долевого строительства оригинал данного Договора, а также все существующие на дату передачи приложения, изменения и дополнения к нему, в момент подписания Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства Соглашения об уступке;

в) Новый Участник долевого строительства в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке, обязан направить в адрес Застройщика уведомление о состоявшейся уступке прав требования по Договору (далее по тексту - «Уведомление об уступке»), с приложенной к нему копией Соглашения об уступке (с отметкой о произведенной государственной регистрации). Уведомление об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, может быть направлено новым Участником долевого строительства в адрес Застройщика.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления об уступке с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, определяется новым Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению;

г) новый Участник долевого строительства поставлен в известность Участником долевого строительства и соглашается с тем, что в случае неисполнения или несвоевременного исполнения новым Участником долевого строительства своего обязательства уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке, направив в адрес Застройщика вместе с Уведомлением об уступке копию Соглашения об уступке, Застройщик вправе будет передать Нежилое помещение Участнику долевого строительства (даже несмотря на полученное от Участника долевого строительства Уведомление о намерении совершить уступку). При этом новый участник долевого строительства не вправе будет предъявлять Застройщику какие-либо требования, в том числе имущественного характера, связанные с передачей Застройщиком Нежилого помещения ненадлежащему лицу, а также связанные с нарушением Застройщиком сроков передачи Нежилого помещения новому Участнику долевого строительства.

д) Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуются совершить все необходимые юридические и фактические действия и сдать документы,

оформляющие уступку прав требований по Договору на государственную регистрацию в уполномоченный орган регистрации прав, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента их подписания.

8.5. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору, вправе обратиться к представителям Застройщика за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также на совершение юридических и фактических действий, предусмотренных условиями настоящего Договора и необходимых для заключения Соглашения об уступке с новым Участником долевого строительства. В случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика, между ними заключается отдельный договор на оказание платных услуг, с указанием в нем перечня и стоимости услуг. При этом стоимость услуг определяется в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника долевого строительства за оказанием услуг.

8.6. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента ее подписания.

8.7. 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 Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенным прежним Участником долевого строительства.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора, Законом о долевом участии и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 4.3.4 Договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

9.4. Застройщик не несет ответственности за несвоевременную подачу коммунальных услуг, в связи с тем, что в соответствии с ч.14 ст. 161 ЖК РФ, Застройщик не соответствует стандартам управляющей организации и не может быть исполнителем коммунальных услуг для граждан. В связи с чем, Застройщик в течение 5 дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передает многоквартирный дом выбранной им управляющей организации.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в

противном случае, Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

9.6. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

При не достижении согласия в ходе переговоров споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами либо их уполномоченными представителями и подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав.

10.2. Стороны вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке или отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренном Законом о долевом участии и ГК РФ.

10.3. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости, и считаются заключенным с момента такой регистрации.

10.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору перед Участником долевого строительства считаются исполненными после подписания акта приема-передачи Нежилого помещения.

10.5. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору перед Застройщиком считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме всех платежей по Договору и подписания акта приема-передачи Нежилого помещения.

10.6. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также документов, связанных с Договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 3000 (Три тысячи) рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по причинам, от него не зависящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов/копий документов.

10.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.8. Настоящий Договор, Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, двусторонний акт приема-передачи Нежилого помещения и документы, подтверждающие полную оплату Участником долевого строительства всех платежей по Договору, являются основанием для последующей государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение в органе регистрации прав.

10.9. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора:

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

10.9.2. В момент подписания Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеванием, препятствующим осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

10.9.3. Заключение Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления, или иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или третьих лиц;

10.9.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательства, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные Договором сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

10.9.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате Цены договора. По мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения, условия Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными.

10.10. Во все, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны, руководствуются Законом о долевом участии и действующим гражданским законодательством РФ.

10.11. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ»**

Юр. адрес: 630054, Новосибирская обл.,  
г. Новосибирск, 3-й переулок Крашенинникова, д. 3,  
пом. 7

**ИНН 5404018690, КПП 540401001,**

**ОГРН 1155476095213**

р/сч \_\_\_\_\_

к/сч \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

**ФИО:** \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Дата выдачи: \_\_\_\_\_

Код подразделения: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: г. \_\_\_\_\_

Конт.тел.: \_\_\_\_\_

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /В.Г. Литвинов/

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

Настоящим выражаю/ем согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), наших персональных данных, указанных в настоящем договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

Передача (распространение, предоставление), использование, а так же срок хранения персональных данных Застройщиком осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

\_\_\_\_\_  
ФИО

\_\_\_\_\_  
подпись

**Основные характеристики и описание многоквартирного дома и объекта долевого строительства (нежилого помещения)**

<b>1.</b>	<b>Основные характеристики Многоквартирного дома</b>	
1.1.	<i>Вид объекта капитального строительства:</i>	Здание
1.2.	<i>Назначение:</i>	Многоквартирный дом
1.3.	<i>Количество этажей:</i>	27
1.4.	<i>Общая площадь, кв.м.:</i>	18 435,63
1.5.	<i>Материал наружных стен:</i>	монолитный железобетонный каркас; стены наружные – кладка из кирпича, толщиной 250мм.
1.6.	<i>Материал поэтажных перекрытий:</i>	монолитный железобетон
1.7.	<i>Класс энергоэффективности:</i>	B+ (повышенный);
1.8.	<i>Класс сейсмостойкости, баллов:</i>	6
<b>2.</b>	<b>Основные характеристики объекта долевого строительства</b>	
2.1.	<i>Вид:</i>	
2.2.	<i>Назначение:</i>	
2.3.	<i>Номер:</i>	
2.4.	<i>Номер этажа:</i>	
2.5.	<i>Проектная площадь, кв.м.:</i>	
2.6.	<i>Наличие помещений вспомогательного использования:</i>	
2.7.	<i>Отделка помещения:</i>	Стены – простая штукатурка; потолок – без отделки; пол – цементно-песчаная армированная стяжка.

***Входные двери:***

Металлические с остеклением в составе витражных светопрозрачных конструкций.

***Система отопления для жилых помещений:***

Система отопления запроектирована водяная. Нагревательные приборы – панельные радиаторы.

***Вентиляция и кондиционирование:***

Для офисных помещений организованы самостоятельные системы вентиляции, автономные от систем помещений жилого назначения.

***Водоснабжение:***

Предусмотрено:

- хозяйственно-питьевой водопровод;
- водопровод горячего водоснабжения и циркуляции;
- установка счетчиков на трубопроводах холодной и горячей воды для учета водопотребления в санузлах общественных помещений

***Канализация:***

Предусмотрено централизованное водоотведение – один отвод диаметром 100мм.

***Электрика:***

Прокладка питающего кабеля до распределительного щитка ВРЩ

**План объекта долевого строительства (нежилого помещения)**

\*Стены санузла показаны условно. Перегородки и двери санузла не устанавливаются.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /В.Г. Литвинов/

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