

## ДОГОВОР участия в долевом строительстве №\_\_/НП

г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

**ФИО**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Формула комфорта»**, в лице директора Кательникова Константина Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее также «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство Объекта – *Многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки, расположен в границах земельного участка (с кадастровым номером 54:35:064105:1354) по ул. Серафимовича, 12 в Ленинском районе г. Новосибирска: корпус №1 с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки - I этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки, 3-х секционный корпус №2 с подземной автостоянкой - II этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки* (далее – «Объект»), и после получения разрешения на ввод корпуса №1 в эксплуатацию передать Участнику по Акту приема-передачи расположенное в Объекте Нежилое помещение, именуемое далее «Нежилое помещение» или «Объект долевого строительства», с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Нежилое помещение в частную собственность в установленный настоящим Договором срок.

Строительство Объекта Застройщик осуществляет на основании разрешения на строительство №54-35-4-2023 от 20.01.2023г. с изменениями от 08.02.2023г., от 02.06.2023г., от 28.09.2023г., от 02.11.2023г. (изменения перечислены по состоянию на дату заключения настоящего Договора), выданного мэрией города Новосибирска.

#### Основные характеристики Объекта:

- **вид:** многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки;
- **назначение:** жилое;
- **этажность:**
  - корпус №1 с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки (по тексту настоящего Договора также «корпус №1») - 15 этажей (количество этажей: 17 этажей, в том числе 2 подземных этажа);
  - 3-х секционный корпус №2 с подземной автостоянкой (по тексту настоящего Договора также «корпус №2»): секция №1 и №2 – 18 этажей (количество этажей: 19 этажей, в том числе 1 подземный этаж), секция № 3 – 14 этажей (количество этажей: 15 этажей, в том числе 1 подземный этаж);
- **общая площадь Объекта** – 34 349,0 кв.м., из которых: общая площадь корпуса №1 с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки – 10 098,3 кв.м., общая площадь 3-х секционного корпуса № 2 с подземной автостоянкой – 24 250,7 кв.м.;
- **материал наружных стен:** кирпич согласно проектной документации со слоем утеплителя и кирпичом облицовочным; **в пределах балконов и лоджий:** кирпич согласно проектной документации, слой утеплителя с декоративной штукатуркой по армирующей сетке с клеевым армирующим слоем.
- **класс энергоэффективности:** «В»;
- **сейсмостойкость:** 6 баллов.

Объект обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, пассажирскими и грузопассажирскими лифтами.

Жилые секции имеют незадымляемые лестничные клетки. Конструктивная система здания представляет собой монолитный железобетонный каркас с заполнением мелкоштучным каменным материалом.

Объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064105:1354, площадью 8 217 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Серафимовича, з/у 12. Земельный участок находится в субаренде у Застройщика согласно договору субаренды земельного участка от 11.07.2022, зарегистрированному 22.07.2022, номер государственной регистрации 54:35:064105:1354-54/170/2022-3, дополнительному соглашению №1 от 09.03.2023 к договору субаренды земельного участка от 11.07.2022, зарегистрированному 20.03.2023, номер государственной регистрации 54:35:064105:1354-54/170/2022-4.

1.2. На момент подписания настоящего Договора Нежилое помещение имеет следующие проектные характеристики, соответствующие проектной документации на Объект:

Корпус №	Этаж	Назначение и номер Нежилого помещения (строительный)	Ориентировочная общая площадь Нежилого помещения, кв.м.	Ориентировочная вспомогательная площадь Нежилого помещения, кв.м.	Иные характеристики

Общая (проектная) площадь Нежилого помещения исчисляется как площадь всех помещений Нежилого помещения, в том числе площадь комнат, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., расположенных за входной дверью.

Расположение и планировка Нежилого помещения указаны на плане создаваемого Объекта, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

Окончательные площади и иные характеристики Нежилого помещения определяются по полученным данным кадастровых работ (обмеров), необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию и его постановки на государственный кадастровый учет.

1.3. Участник уведомлен и согласен, что Нежилое помещение передается подготовленным под чистовую отделку, которая включает в себя:

- установку во входном тамбуре двух утепленных алюминиевых дверей (входная дверь замене Застройщиком по требованию Участника долевого строительства на новую не подлежит);
- окна: из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом, с возможностью проветривания через открывающиеся створки окон;
- пол: фиброцементная стяжка, звукоизолирующая прокладка, в санузлах проникающая обмазочная гидроизоляция в местах прохождения коммуникаций. Между уровнем пола коридора и санузлов, ванных комнат возможен перепад в пределах 60 мм. Финишная отделка выполняется силами Участника долевого строительства и за его счет;
- стены: внутренние стены, отделяющие нежилое помещение от других помещений, выполнены из мелкоштучного каменного материала толщиной 250 мм с оштукатуриванием гипсовой улучшенной штукатуркой; перегородки внутри помещения из пазогребневых плит с затиркой швов или из мелкоштучного каменного материала с оштукатуриванием; монолитные железобетонные колонны без отделки. Финишная отделка выполняется силами Участника долевого строительства и за его счет;
- потолки: монолитные железобетонные плиты без отделки поверхности;
- монтаж системы отопления согласно проектной документации (с установкой приборов отопления);
- прокладка силовой электрической сети от ВРУ до распределительного щита с прибором учета, устанавливаемом в Нежилом помещении. Разводка электропроводки в помещении выполняется силами Участника долевого строительства и за его счет;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без трубной разводки к санитарно-техническим приборам, без установки сантехнических

приборов;

- монтаж системы горячего и холодного водоснабжения, с установкой приборов учета горячей и холодной воды и вводных шаровых кранов, без трубной разводки к санитарно-техническим приборам, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя).

Все работы по отделке помещения (другие отделочные работы), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установке оконечных устройств (кроме системы отопления), а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Договоре, Участник выполняет самостоятельно и за свой счёт.

1.4. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию:

**корпус № 1 с подземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки - I этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки – 4 квартал 2025 года;**

3-х секционный корпус № 2 с подземной автостоянкой - II этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки – 4 квартал 2025 года.

**Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства Объекта (соответствующего этапа строительства), ввода его в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику.**

1.5. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.6. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Объекта осуществляется на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №440В00НВХМФ от 21.04.2023г. между ООО Специализированный застройщик «Формула комфорта» и Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк»).

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 2.3 настоящего Договора

2.2. Расхождение общей площади Нежилого помещения, указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площади Нежилого помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) до 5% от общей площади, указанной в п. 1.2. Договора, не влечет изменения цены Договора. В случае наступления указанных обстоятельств, Стороны не будут предъявлять друг к другу взаимных претензий.

2.3. В случае расхождения общей площади Нежилого помещения, указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площади Нежилого помещения (в большую или в меньшую сторону) более чем на 5% от общей площади, указанной в п. 1.2. Договора, цена Договора изменяется (увеличивается на сумму доплаты или уменьшается на сумму возврата, соответственно), при этом сумма денежных средств, подлежащих доплате Застройщику или возврату Участнику долевого строительства, определяется Сторонами по формуле:

$$\sum \text{доплаты или возврата} = \frac{\text{Цена договора}}{\text{Проектная площадь}} \times (\text{Фактическая площадь} - \text{Проектная площадь} - (\text{Проектная площадь} \times 5\%))$$

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического плана Объекта (соответствующего этапа), выполненного аттестованным кадастровым инженером.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, окончательные расчеты Сторон производятся на основании письменного заявления другой Стороны, содержащего необходимые для оплаты реквизиты, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения соответствующей Стороной, без оформления дополнительного соглашения к Договору, если более продолжительные сроки не обусловлены положениями договора счета эскроу. Если в связи с предъявлением такого требования Эскроу-агентом оформление дополнительного соглашения будет необходимо для проведения расчетов соответствующей Стороной, Стороны будут обязаны заключить соответствующее соглашение.

При этом подлежащие оплате Участником или возврату Застройщиком денежные средства должны быть оплачены Застройщику или возвращены Участнику до передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику.

**2.4. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 2.5 настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу в уполномоченном банке.**

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Застройщик ООО Специализированный застройщик «Формула комфорта», ИНН 5404310840.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО Специализированный застройщик «Формула комфорта», ИНН/КПП 5404310840/540601001, р/с 40702810844050023108 в Сибирский банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641.

2.5. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, осуществляется Участником путем внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), в порядке, предусмотренном в п. 2.5.1 настоящего Договора.

2.5.1. Оплата Цены Договора производится в безналичном порядке путем перечисления Участником денежных средств на счет эскроу не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента государственной регистрации настоящего Договора.

*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).*

2.5.2. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств **в полном объеме** на счет эскроу в уполномоченном банке.

2.5.3. Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2026 года, но не более 6 (шести) месяцев с последней даты квартала ввода этапа строительства Объекта (корпуса №1) в эксплуатацию.

2.5.4. В случае регистрации Договора после получения Застройщиком Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства и осуществляется **путем перечисления на расчетный счет Застройщика**, открытый на его имя в уполномоченном банке (п.10 Договора), не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод корпуса №1 в эксплуатацию.

\* Пункты 2.7-2.9 включаются в случае приобретения объекта долевого строительства с использованием кредитных средств.

2.7. На основании ст. 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.

2.8. На основании ст. 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.

2.9. Последующая ипотека, уступка прав требования, иное обременение, могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

2.10. В цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также услуги по подготовке и передаче иных документов, необходимых для последующей государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Участник обязуется:**

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 2.1., 2.3. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Приступить к принятию Нежилого помещения в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в том числе и в случае досрочной передачи Нежилого помещения, для чего прибыть в указанное в сообщении Застройщика (п. 5.2 Договора) место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.3. С момента оформления Акта приема-передачи Нежилого помещения нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Нежилого помещения.

3.1.4. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, оплатить государственную пошлину и иные расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.

3.1.5. В целях сохранения единства проектного решения Объекта и соблюдения технических регламентов не производить изменений фасадов Объекта, изменений окраски, формы и материала окон и дверей. Не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Объекта.

3.1.6. После подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения, в течение 30 дней предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Участника на Нежилое помещение.

#### **3.2. Участник вправе:**

3.2.1. Уступить права требований по настоящему Договору иному лицу после полной оплаты денежных средств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае неполной оплаты денежных средств по настоящему Договору уступка прав требований допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового Участника.

3.2.3. В случае обнаружения в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие. В случае, если срок устранения недостатков не будет согласован Сторонами дополнительно, то, по соглашению Сторон, разумным будет считаться срок равный 45 (сорока пяти) дням с момента подписания Сторонами акта о недостатках.

#### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Организовать и обеспечить строительство и ввод корпуса №1 в эксплуатацию не позднее срока, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора.

3.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства и о готовности Нежилого помещения к передаче.

3.3.3. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику Нежилое помещение по Акту приема-передачи при условии выполнения Участником обязательств по оплате цены Договора в полном объеме. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Нежилого помещения до момента оформления Акта приема-передачи.

#### 3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не передавать Нежилое помещение Участнику до оплаты цены настоящего Договора в полном объеме.

3.4.2. При неявке Участника для приемки Нежилого помещения в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки Нежилого помещения, а также при несовершении Участником необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Нежилого помещения, Застройщик вправе в срок, указанный в п. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ «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), оформить односторонний Акт приема-передачи Нежилого помещения. При этом с момента оформления указанного одностороннего Акта приема-передачи Нежилого помещения на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Нежилого помещения, бремя содержания Нежилого помещения, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг. Дата составления одностороннего Акта является моментом надлежащего исполнения Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

3.4.3. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Участник соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.4.4. Досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта (соответствующего этапа) в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В целях досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику сообщение, указанное в п. 5.2 настоящего Договора.

## 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Начало гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Нежилого помещения:

4.4.1. Проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества в нем, Нежилого помещения; места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в т.ч. в связи с его разделом или выделом из него иных земельных участков, и т.д.

4.4.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (изменение):

козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.4. В случае непринятия Нежилого помещения Участником в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение и/или ухудшение качества Нежилого помещения.

4.5. 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.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Нежилое помещение в течение 6 (шести) месяцев после ввода корпуса №1 в эксплуатацию, по Акту приема-передачи. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате цены Договора, Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику только после полного исполнения Участником обязательств по оплате цены Договора.

5.2. Застройщик обязан в соответствии с ч. 4 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта (соответствующего этапа), о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 10 Договора адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку. Застройщик вправе дополнительно направить Участнику соответствующее сообщение посредством СМС-сообщения, звонка, электронного письма или любым другим способом связи, не противоречащим действующему законодательству.

5.3. При исполнении Застройщиком обязательств по передаче Нежилого помещения Участник не вправе уклоняться от его приемки, в том числе, и в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по вводу Объекта (соответствующего этапа) в эксплуатацию и по передаче Нежилого помещения. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Нежилого помещения Участнику досрочно.

5.4. В случае обнаружения в процессе принятия Объекта долевого строительства несоответствия обязательным требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта и отказаться от подписания Акта приема-передачи до момента их устранения. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков Участник обязан явиться и повторно приступить к принятию Объекта долевого строительства.

5.5. К Участнику также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте, пропорциональная размеру общей площади Нежилого помещения (ст.ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ). К местам общего пользования относятся: тамбуры, лестничные клетки, лифтовые холлы, колясочная, коридоры, КУИ, санузел над въездом на подземную парковку, помещение пожарного поста, помещение управляющей компании, электрощитовые, насосная, пространство для прокладки инженерных коммуникаций, ИТП, насосная спецпожаротушения, тамбур-шлюзы, венткамера, машинные помещения лифтов, места общего пользования парковки (в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф/> и актуальной на момент подписания данного

Договора).

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Нежилого помещения Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 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 Договора неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере (1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ). В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного Акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

6.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по оплате цены Договора Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Нежилое помещение только с письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового участника.

6.5. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику. Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

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

6.7. В случаях, предусмотренных частью 7 статьи 15.5 Федерального закона №214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника, открытый в ПАО Сбербанк. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. До передачи Участнику Нежилого помещения по Акту приема-передачи переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Нежилое помещение в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному



приведению.

7.2. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Нежилого помещения, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7.3. Участник не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, проводить работы по переустройству фасада здания, а также приборов отопления.

7.4. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения, электронной почты Застройщика на электронную почту Участника или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети «Интернет».

7.5. При изменении реквизитов (адрес, номер банковского счета, номера телефонов, адреса электронной почты и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.7.4 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким не уведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этих убытков.

7.6. В случае наступления оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения, прекращения Договора, отказа от исполнения Договора), возврат денежных средств со счета эскроу Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7.7. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2, 3.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п.2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

7.8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в суде в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации.

7.10. Участник выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником в границах земельного участка, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Участником;

- уменьшение без согласования с Участником земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента жилого дома), в связи с необходимостью образования иных земельных участков. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а также образование из него иных земельных участков не влечет изменения цены настоящего Договора;

- внесение без согласования с Участником изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в проектную документацию на Объект, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирных жилых домов и нежилых зданий в составе Объекта, изменения общего имущества, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Участником нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения, нового разрешения на строительство;

- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения);

- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Нежилого помещения), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем (включая Нежилое помещение, с учетом последствий его передачи, предусмотренных ч. 8 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ), в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

7.11. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.12. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (техно-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.3 настоящего Договора.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или Нежилое помещение, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Нежилого помещения, на целевое назначение Нежилого помещения, не привели к изменению общей площади Нежилого помещения более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

7.13. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохранных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к Объекту территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о потребительских свойствах Объекта и Нежилого помещения. Данные потребительские свойства земельного участка, Объекта, Нежилого помещения, имеющиеся на дату заключения настоящего Договора, не препятствуют использованию указанных объектов по их функциональному назначению.

Участник уведомлён, что Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Нежилого помещения и строящегося Объекта. Участник согласен, что такие изменения могут быть внесены и обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7.14. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф/>) в соответствии с требованиями действующего законодательства. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией до подписания настоящего Договора. Информация об Объекте и Застройщике также размещена на сайте [www.zk-tetris.ru](http://www.zk-tetris.ru). Участник долевого строительства подтверждает, что до него доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию, посредством

обращения к сайту единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф/>). Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора он также был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

7.15. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ**

8.1. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. В случае направления Участником денежных средств на счет эскроу уполномоченному Банку (эскроу-агенту) Участник указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: Участнику долевого строительства и Застройщику. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

9.5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

**В соответствии с ч. 3 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ договор долевого участия может**

быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

9.7. 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 Объекта.

### 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<p><b>ООО Специализированный застройщик «Формула комфорта»</b>            Адрес: 630132, город Новосибирск, ул. Красноярская, д. 107, офис 4,            ОГРН 1225400019085            ИНН/КПП 5404310840/540701001,            СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 045004641 р/с 40702810844050023108 к/с 30101810500000000641            Эл.почта: gkperlit@gmail.com</p> <p>Директор            _____ / <b>К.Б. Кательников</b></p>	<p><b>ФИО</b> _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, адрес регистрации: _____            Телефон: _____            e-mail: _____</p> <p>_____            _____ /</p>

**Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_/НП**

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**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 Объекта.**

Корпус №	Этаж	Назначение и номер Нежилого помещения (строительный)	Ориентировочная общая площадь Нежилого помещения, кв.м.	Ориентировочная вспомогательная площадь Нежилого помещения, кв.м.	Иные характеристики

Местоположение Объекта долевого строительства обозначено на плане:

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_/НП от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН:**

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
ООО Специализированный застройщик «Формула комфорта»  Директор  _____ / <b>К.Б. Кательников</b>	_____ / _____