

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТР ЛЕВОГО БЕРЕГА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____, действующего на основании доверенности _____, с одной стороны, и **ФИО**, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее – закон № 214-ФЗ, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта капитального строительства: **Гостиница с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения. Блок-секция D, E, F, подземная автостоянка - II этап строительства гостиницы с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения**, расположенного в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, (далее по тексту «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства: **Номер с условным/строительным № _ общей площадью _ кв.м. на _ этаже, блок-секция _** (далее по тексту договора - «Помещение»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Помещение в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

Указанный в настоящем пункте адрес Здания является его строительным адресом. Почтовый адрес Здания будет присвоен после его ввода в эксплуатацию.

Описание Здания согласно утвержденной проектной документации:

наименование	блок-секция D, E, F, подземная автостоянка - II этап строительства гостиницы с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения
назначение	нежилое
этажность	количество этажей ____ количество подземных этажей _
общая площадь, кв.м.	_____
материал наружных стен и каркаса	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	A++
сейсмостойчивость	б

Предварительное описание Помещения согласно утвержденной проектной документации:

блок-секция	
условный/строительный номер	
наименование	Апартамент

назначение	нежилое
этаж	
общая площадь Помещения	
количество отдельных частей в составе Помещения	
Площадь отдельных частей Помещения:	
● комната	
● комната	
● кухня	
● прихожая	
● ванная	
● санузел	
высота потолков	

На момент заключения настоящего договора параметры, размеры и другие характеристики Здания и Помещения, указанные в договоре и Приложении №2 к нему, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Окончательные (фактические) параметры Помещения устанавливаются в кадастровом паспорте.

1.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией Застройщика, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, и иными документами, предусмотренными законом № 214-ФЗ.

1.3. Помещение передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой, а именно с выполнением следующих видов отделочных работ: отделка стен штукатуркой, покрытие полов – цементная стяжка, установка окон, установка металлической (входной) двери, установка системы отопления и радиаторов, электроразводка, установка выключателей и электророзеток, выполнение стояков системы канализации, выполнение системы естественной вентиляции.

Работы и оборудование, не указанные в настоящем пункте договора, в том числе установка электроплиты, а также горизонтальная разводка системы водоснабжения внутри Помещения и установка сантехнического оборудования в санузле не входят в цену договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

1.4. Общая площадь Помещения, указанная в Проектной декларации и п. 1.1. договора, может незначительно отличаться от фактической площади Помещения. В случае изменения фактической площади Помещения менее чем на 5% стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Помещения изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей стороны, цена договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую (проектную) площадь Помещения, указанную в п. 1.1 договора. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Помещения изменится более чем на 5% вместо перерасчета цены договора Участник долевого строительства вправе потребовать расторгнуть Договор в судебном порядке.

1.5. План Помещения, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения и местоположение Помещения на этаже согласован Сторонами в Приложении №2 к настоящему договору.

1.6. Строительство Здания Застройщик осуществляет на основании разрешения на строительство № 54-Ру54303000-43-2022 от 12.04.2022 г. на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064240:18, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

1.7. Способом обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору является использование счетов эскроу для привлечения денежных средств участников долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет: _____ (_____) рублей __ копеек. НДС не облагается.

2.2. Оплату цены договора Участник долевого строительства осуществляет за счет собственных средств и вносит на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», в следующем порядке:

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем пункте досрочно и одновременно (но не ранее государственной регистрации настоящего договора).

2.3. Если в пункте 2.2 договора предусмотрена оплата цены договора одновременно одним платежом (в полной сумме договора без рассрочки) и просрочка Участника долевого строительства по внесению такого платежа составила более чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть договор по истечении тридцати дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

2.4. Если пунктом 2.2 договора предусмотрена рассрочка оплаты цены договора, при нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения любого платежа более чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть договор по истечении тридцати дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

2.5. При неисполнении Участником долевого строительства требования Застройщика, указанного в п. 2.3 или 2.4 договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

2.6. Участник долевого строительства обязуется вносить денежные средства в счет уплаты цены договора с использованием специального счета эскроу, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ») (Генеральная лицензия Центрального Банка РФ от 24.11.2014 года № 2209) местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, КПП 770401001, ИНН 7725038124, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru. Телефон: 8-800-775-8686.

Депонент: ФИО

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТР ЛЕВОГО БЕРЕГА»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 2.2 настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 30.06.2027 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, полученного Застройщиком в соответствии с законом № 214-ФЗ, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с законом № 214-ФЗ;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ»

Депонированная сумма перечисляется на счет: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТР ЛЕВОГО БЕРЕГА» ОГРН 1195476033620 ИНН 5406797227 КПП 540601001, указанный в реквизитах Застройщика

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление

последним в АО «Банк ДОМ.РФ» оригинала настоящего договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и АО «Банк ДОМ.РФ».

Застройщик также обязуется не позднее трех дней с момента подписания настоящего договора предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее трех дней, с момента подписания настоящего договора, предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия АО «Банк ДОМ.РФ» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.7. Участник НЕ ИМЕЕТ права осуществлять любые платежи по Договору счета эскроу до даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты Участником цены договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного законом № 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления в полном размере денежных средств на счет эскроу.

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

2.9. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон в случае изменения площади Помещения более чем на 5% как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами кадастрового учета.

В этом случае перерасчет цены договора в пределах образовавшейся разницы в сторону увеличения или уменьшения производится по цене квадратного метра, рассчитанной в порядке, предусмотренном п. 1.4 договора.

В случае увеличения общей площади Помещения Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику полученную разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору.

В случае уменьшения общей площади Помещения Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства полученную разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору. Изменение общей площади общего имущества Здания для расчетов не принимается.

2.10. 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. ст. 7 Федерального Закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и ч.4 ст. 9 № 214-ФЗ.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Здания 31.12.2026 г.

3.2. Срок передачи Помещения Участнику долевого строительства и его приемки Участником – не позднее 30.06.2027 г.

3.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение срока передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ, и оформляется дополнительным соглашением к договору.

3.4. Застройщик обязуется не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Помещения направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении

строительства Здания в соответствии с договором и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 закона № 214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5. Застройщик вправе досрочно передать Помещение Участнику долевого строительства.

3.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Здания в соответствии с договором (или сообщения об устранении замечаний по качеству) и о готовности Помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения или при отказе Участника долевого строительства от принятия Помещения (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Помещения Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения.

При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.3.4. настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.8. При досрочном исполнении Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по договору соответственно с учетом изменения сроков их исполнения, связанных с моментом передачи Помещения.

3.9. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Помещение, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным в силу закона требованиям.

3.10. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Помещение в соответствии с его назначением, не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

3.11. Передача Помещения Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется при условии полной уплаты Участником долевого строительства цены договора.

3.12. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Помещение.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок на Помещение устанавливается в 5 (пять) лет со дня передачи Помещения Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Помещения, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Помещения – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Помещения Участником долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Здания, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Здании.

4.3. Порядок исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Помещения и подписании акта приема-передачи и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестьдесят) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках,

если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Здания пропорционально площади Помещения на основании представленных Застройщиком счетов в течение десяти календарных дней с даты выставления счета за период с момента принятия Помещения по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией.

5.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Участником долевого строительства и третьим лицом (новым участником долевого строительства).

5.2.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Срок рассмотрения Застройщиком заявления об уступке прав требований с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

5.2.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

5.2.4. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал (или скан-копии) Соглашения (договора) об уступке прав требований и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной регистрирующим органом, подтверждающей государственную регистрацию Соглашения (договора) об уступке прав требований.

5.3. Участник долевого строительства после ввода Здания в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений Здания, предусмотренных проектом, в том числе: по установке кондиционера, замене окон, работы по остеклению, не предусмотренные для данного Здания, замене облицовочного материала, покраске фасада, его частей, созданию, изменению или ликвидации крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменению художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора и вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.4. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.5. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.6. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес, указанный в разделе «адреса и реквизиты» настоящего договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан незамедлительно письменно уведомить Застройщика. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.7. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Помещение осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.8. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие (если оно требуется) на залог

земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство имущественного комплекса «Гостиница с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения». В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства настоящим дает согласие (если это необходимо) на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика и на замену предмета залога (Здания) на измененный согласно проекту. Характеристики земельного участка могут быть изменены Застройщиком по своему усмотрению (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения имущественного комплекса «Гостиница с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения». Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие (если оно требуется) любое использование и распоряжение земельным участком, на изменение, уточнение границ и/или изменение площади и/или изменение (уточнение) описания местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:064240:18, на изменение вида разрешенного использования, документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Участник долевого строительства также настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 54:35:064240:18, включая раздел земельного участка и/или выдел из указанного земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и любое распоряжение ими. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемое на этом земельном участке Здание, в котором расположено Помещение, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

5.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Здание и Помещение может быть изменено по результатам изменения проектной документации, при этом площадь может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Здании и в Помещении могут быть изменены Застройщиком. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Помещения, не считаются недостатком. Стороны договорились о том, что дополнительного согласия Участника долевого строительства на изменение проектной документации в части, прямо не относящейся к Помещению, не требуется.

5.10. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Помещение (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Помещения)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору и положений действующего законодательства РФ. Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Помещения по договору, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных сообщений по телефонам, указанным в договоре. Настоящее согласие на обработку персональных данных дается на срок действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11. Стороны договорились о том, что все сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приемки Помещения могут быть дополнительно к заказному письму с описью вложения направлены Участнику долевого строительства посредством электронной почты, отправки СМС-сообщений, сообщений в мессенджеры на номер телефона и адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанные в разделе «адреса и реквизиты» настоящего договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике долевого строительства.

5.12. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и считается заключенным с момента государственной регистрации.

Регистрация настоящего договора может осуществляться в электронном виде в соответствии с требованиями ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За нарушение срока уплаты цены договора Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. За нарушение Застройщиком срока передачи Помещения, предусмотренного п. 3.2 настоящего договора, Участник долевого строительства вправе требовать уплаты Застройщиком неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Помещения вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Помещения Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

При этом за несвоевременное совершение действий по приемке Помещения, установленных настоящим договором, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ от стоимости Помещения за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приемке Помещения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика: с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Помещения.

- со стороны Участника долевого строительства: с момента оплаты в полном объеме цены договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Помещения.

7.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика и Участника долевого строительства.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, а также по инициативе одной из сторон в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний внесудебный отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных законом № 214-ФЗ.

8.3. При расторжении настоящего договора Участником долевого строительства в судебном порядке по основаниям, не связанным с нарушениями Застройщика, Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсации расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего договора.

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

Приложение:

1. Приложение №1 (ПРАВИЛА ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ)

2. Приложение №2 (План Помещения, отражающий расположение по отношению друг к другу частей Помещения и местоположение Помещения на этаже)

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТР ЛЕВОГО
БЕРЕГА»

Место нахождения: 630007, Новосибирская
область, город Новосибирск,
Серебренниковская улица, дом 19/1, офис 711
ОГРН 1195476033620

ИНН 5406797227 КПП 540601001
Р/с 40702810200630001224
Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»
БИК: 044525266 Кор. счет:
30101810345250000266

Участник долевого строительства
ФИО

Представитель по доверенности:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

ПРАВИЛА ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

1. Гарантийные сроки

5 лет – для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Помещения.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Помещения.

Предмет обязательств:

- Несущие элементы железобетонного каркаса.
- Стены наружные и внутренние.
- Фасад здания.
- Окна, витражи, двери (конструкции рам, створок, коробок, стеклопакетов).

3 года – на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Помещения.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Помещения.

2. Гарантийные условия

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого Помещения 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 Помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. нарушения требований нормативного температурно - влажностного режима эксплуатации Помещения);
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения предусмотренных переданной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийные обязательства застройщика исполняются в формах:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (согласно разделу 4 настоящих правил) с даты предъявления требования;
- возмещения расходов на устранение недостатков, произведенных самим Участником долевого строительства, по предварительной договоренности сторон. При возмещении Застройщиком расходов на устранение недостатков, Участник долевого строительства предоставляет застройщику финансовые документы, подтверждающие оплату указанных расходов. В случае непредоставления данных документов, указанные суммы выплат Участнику долевого строительства-гражданину, согласованные Застройщиком, облагаются налогом на доходы физических лиц, подлежащим удержанию застройщиком из суммы выплаты;
- соразмерного уменьшения цены договора по взаимной договоренности сторон.

3. Порядок обращения и контроля исполнения гарантийных обязательств

Претензия (заявление, заявка) Участника долевого строительства в отношении недостатков Помещения, выявленных в пределах гарантийного срока, может быть подана любым из следующих способов:

- в письменной форме непосредственно в офисе управляющей компании (или иной организации), обслуживающей Помещение;
- по телефону Застройщика либо по телефону, указанному на сайте <https://аэрон.рф>;
- письмом по почте на адрес Застройщика, в том числе, по электронной почте, указанной на сайте <https://аэрон.рф>;
- лично при непосредственном обращении по месту нахождения Застройщика;
- при приемке Помещения, с указанием недостатков в акте осмотра.

Каждая поступившая претензия (заявление, заявка), вне зависимости от способа ее поступления, заносится в базу данных Застройщика.

4. Сроки устранения гарантийных обязательств по заявлению граждан

- Принятие и регистрация заявления – 1 рабочий день.
- Обработка заявления и назначение даты обследования – 5 рабочих дней.
- Проведение обследования с составлением акта – 1 рабочий день.
- Принятие решения о том, является ли указанное замечание Гарантийным случаем или нет (с ответом) – 5 рабочих дней.
 - Назначение дат и сроков устранения замечаний (по каждой позиции, с учетом технической возможности и погодных условий) – 5 рабочих дней.
 - Устранение замечаний – не более 60 календарных дней или иные сроки по согласованию с Участником долевого строительства.
 - Подписание акта устранения замечаний – 1 рабочий день (по каждой устраненной позиции замечаний).

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТР ЛЕВОГО БЕРЕГА»	ФИО
_____/_____/_____/	_____/_____/_____/

М.П.

**План Помещения, отражающий расположение по отношению
друг к другу частей Помещения и местоположение Помещения на этаже**

Помещение № __ в блок-секции __ на __этаже

Общая площадь Помещения составляет __ кв.м.

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТР ЛЕВОГО БЕРЕГА»	ФИО
_____/_____/_____	_____/_____/_____

М.П.