

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Румер», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Осинцевой Екатерины Алексеевны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной Киреевой Мариной Юрьевной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, 07.10.2022 года, зарегистрированной по реестру № 54/40-н/54-2022-5-93, с одной стороны, и _____, именуемый (ая/ые) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Федеральный закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – «Договор») о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить «Многоквартирные среднеэтажные жилые дома с пристроенными подземными автостоянками, встроенной дошкольной образовательной организацией, автостоянки с эксплуатируемой кровлей, объект обслуживания жилой застройки, газовая котельная по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка» (далее – «Объект строительства»), расположенный по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка, на земельном участке с кадастровым номером: 54:19:164601:1963, площадью 29 499 +/- 60 кв.м., расположенном по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, п. Каинская Заимка (почтовый адрес будет присвоен Жилым домам после приемки и ввода в эксплуатацию), назначение: жилое, количество 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.); класс энергоэффективности Объекта строительства: В; сейсмостойкость 6 баллов, материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные. Коммерческое обозначение, индивидуализирующее Объект строительства, группу Объектов строительства: ЖК «AkademKlubb». После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

1.2. Объект строительства обеспечивается следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним сетям: горячего и холодного водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроснабжения, диспетчеризации лифтов, а также автономной пожарной сигнализации.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта строительства на основании Разрешения на строительство № 54-Ru54519301-192-2020 от 25.12.2020 года, выданного Администрацией Новосибирского района Новосибирской области (далее по тексту – «Разрешение на строительство»), сроком действия до 24.08.2024 на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164601:1963, принадлежащем Застройщику на праве собственности (документ-основание регистрации права собственности: договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.11.2019 года, дата регистрации права собственности 17.02.2023 года, номер регистрации права собственности: № 54:19:164601:1963-54/163/2023-1).

Земельный участок с кадастровым номером 54:19:164601:1963 находится в залоге (ипотеке) у ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки, № 8047.02.21/006-4И от 06.04.2021 за № 54:19:164601:1693-54/163/2023-2 от 17.02.2023 года в пользу ПАО «Сбербанк России», заключенными между ПАО Сбербанк и Застройщиком в счет обеспечения исполнения обязательств по Договору № 8616.02-21/006 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.04.2021 г.

1.4. Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на Интернет сайте наш.дом.рф.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является помещение, обладающее следующими характеристиками (также по тексту – «квартира», «Объект долевого строительства»):

Расположение Объекта долевого строительства (номер по генплану)	Многоквартирный жилой дом № __ (далее по тексту – «Жилой дом»)
Назначение помещения (жилое/нежилое)	

Номер (строительный) помещения	
Этаж	
Общая площадь квартиры	
Общая площадь квартиры с коэф.	
Количество комнат	

Указание границ Объекта долевого строительства содержится в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- монтаж канализации;
- устройство цементно-песчаной стяжки пола;
- установка межквартирной входной двери с замком;
- штукатурка стен и перегородок из кирпича;
- установка электросчетчика;
- монтаж электропроводки с подключением к общедомовым сетям без поквартирной разводки.

2.3. Застройщик не обеспечивает выполнение работ относительно Объекта долевого строительства, стоимость которых не включена в цену Договора, и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет, в том числе:

- оштукатуривание межкомнатных перегородок (за исключением, указанных в п. 2.2.);
- установка электроплиты;
- отделка откосов;
- горизонтальная внутриквартирная разводка системы водоснабжения и водоотведения.

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Состав общего имущества указан в разделе 16 проектной декларации. В состав общего имущества не входят помещения, предусмотренные разделом 15 проектной декларации.

2.5. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального Закона № 214-ФЗ.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

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

2.6.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.6.3. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте строительства, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

2.6.4. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, что в случае, если: Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется при оформлении разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 5% является не существенным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в 2.1. Договора не более чем на 5% (включительно), перерасчет цены настоящего Договора не производится.

2.6.5. Участник долевого строительства извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:19:164601:1963, предоставленного для строительства Объекта строительства, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.6.6. Участник долевого строительства ознакомлен на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией, размещенной Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на Интернет сайте наш.дом.рф.

2.6.7. Участник долевого строительства перед подписанием Договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

2.7. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, с тем, что Застройщик вправе:

2.7.1. По согласованию с Участником долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

2.7.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект долевого строительства. Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик Объекта долевого строительства Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.7.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на передачу в собственность третьих лиц, на баланс эксплуатирующих организаций наружных (внешних) инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания Объекта строительства, Жилого дома, а также иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации Объекта строительства, Жилого дома. Внутренние инженерно-технические сети, расположенные в границах Жилого дома, и обслуживающие исключительно Жилой дом, остаются в общей долевой собственности собственников помещений Жилого дома, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, в состав которого входит Жилой дом, до 30.06.2025 года.

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта строительства, в состав которого входит Жилой дом, согласно проектной документации и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства – не позднее даты окончания срока действия Разрешения на строительство.

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора. В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства) _____ (_____) рублей ___ копеек. НДС не предусмотрен.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. 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@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских; ОГРН 1027700132195; ИНН 7707083893.

4.2.2. Депонент: _____;

4.2.3. Бенефициар: ООО СЗ «Румер».

4.2.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек.

4.2.5. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.2.6. Срок условного депонирования денежных средств: не более, чем 6 (шесть) месяцев после истечения срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в проектной декларации. В случае увеличения фактического срока ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета

эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту, не более 6 (шести) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.2.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от «__» _____ 202_ г. за жилое пом. усл. ном. ___, НДС не облагается».

4.2.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.2.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4.2.10. 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 п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 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 ч. 3 и ч. 4 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.2.11. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

4.2.11.1. Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

4.2.11.2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права общей совместной/собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта долевого строительства, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации.

4.2.12. Депонированная сумма не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.11.1.-4.2.11.2 Договора перечисляется на счет: ООО СЗ «Румер», открытый в ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195; ИНН 7707083893, БИК 045004641, корп/сч 30101810500000000641; номер расчетного счета: 40702810844050122627).

4.2.13. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

4.2.13.1. Истечение срока условного депонирования.

4.2.13.2. Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу.

4.2.13.3. Прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.2.13.4. Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Вариант с использованием собственных денежных средств

4.3. Платеж в сумме, указанной в пункте 4.1 Договора, Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в следующем порядке и сроки:

Платеж в сумме _____ (_____) рублей ___ копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в течение 20 (двадцати) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в ПАО СБЕРБАНК на имя Участника долевого строительства.

Платеж в сумме _____ (_____) рублей ___ копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств после государственной регистрации настоящего Договора в срок до «__» _____ 202_ г. путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в ПАО СБЕРБАНК на имя Участника долевого строительства.

4.4. Стоимость фактически оплаченной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

Вариант с использованием заёмных (кредитных) денежных средств

4.3. Платеж в сумме, указанной в пункте 4.1 Договора, Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных и кредитных средств в следующем порядке и сроки:

Первый платеж в размере _____ (_____) рублей ___ копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства.

Второй платеж в размере _____ (_____) рублей ___ копеек выплачивается за счет Кредитных средств после государственной регистрации настоящего Договора, на специальный эскроу счет, открытый в ПАО

СБЕРБАНК на имя Участника долевого строительства, предоставленных Участнику долевого строительства _____ (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным в городе _____ Участником долевого строительства и Банком, (далее – Кредитный договор). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором;

Условия предоставления кредита:

- Срок кредитования: _____ календарных месяцев;
- Процентная ставка: _____ % процентов годовых.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 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.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права общей совместной собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира 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.

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

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

4.4. Стоимость фактически оплаченной площади объекта инвестирования является фиксированной и изменению не подлежит.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства Объекта строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

5.1.2. Обеспечить сдачу Объекта строительства государственной комиссии по окончании срока строительства.

5.1.3. Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, выполнив при этом виды работ, предусмотренные пунктом 2.2. настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1 Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего Договора в форме, согласованной с Застройщиком.

5.2.2 С момента принятия Объекта долевого строительства, до момента передачи Жилого дома ТСН (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации организацией, осуществляющей управление Жилым домом, возместить Застройщику понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Жилой дом персонала в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.3 Выполнять отделочные работы принятого Объекта долевого строительства с учетом условий, изложенных п. 6.2.1 настоящего Договора своими силами и за счёт собственных средств.

5.2.4 Осуществлять установку внешних блоков кондиционеров и отвод конденсата в соответствии с решениями, предусмотренными проектом строительства и Паспортом фасада здания.

5.2.5 Заключить с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации организацией, осуществляющей управление Жилым домом, договор на управление Жилым домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества Жилого дома, договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.

5.2.6 С момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компании или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации организацией, осуществляющей управление Жилым домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту долевого строительства должностного персонала Застройщика.

5.2.7 По окончании строительства Жилого дома принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в установленный настоящим Договором срок.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1 Участник долевого строительства вправе:

6.1.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и только с письменного согласия Застройщика.

6.1.2 В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта долевого строительства без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу.

6.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при наличии иных оснований, предусмотренных законодательством.

6.3.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

7. СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства, в состав которого входит Жилой дом, в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи. Передача квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Объекта строительства, в состав которого входит Жилой дом, в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены Договора. Акт приема-передачи составляется по одному для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Новосибирской области.

8.2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. Участник долевого строительства после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный п.8.1. Договора, или при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта иным образом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта долевого строительства должна была состояться. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче 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. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, ответственность за причиненный ущерб Объекта долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекта долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

8.4. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора, которая должна быть внесена Участником долевого строительства до момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

8.5. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.8.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны 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 подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

8.7. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п. 8.6 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных сроков, указанных в главе 10 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.9. Все недостатки и дефекты указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика. Все недостатки и переделки определяются в соответствии с нормативно-технической документацией и проектной документацией и указывается в акте осмотра Объекта, составленном в период, отведённый для осмотра и принятия Объекта, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Внесение изменений и дополнений в акт осмотра Объекта не допускается, а требования Участника долевого строительства, относительно недостатков не указанных в акте осмотра Объекта, рассмотрению Застройщиком не подлежат.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

9. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

10. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с пунктом 8.4. Договора.

10.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

10.3. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 5 (пяти) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.4. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный сторонами в акте.

10.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие: нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в том числе нарушения требований нормативного температурно-влажностного режима эксплуатации); ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; 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.

11. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

11.1. При не достижения согласия, споры рассматриваются в установленном законом порядке. Споры, не урегулированные в претензионном порядке с Участниками долевого строительства – физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, и заключившими Договор для личных нужд, передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения ответчика, в суд по месту жительства или пребывания истца, или в суд по месту заключения или исполнения договора. Споры с лицами, осуществляющими предпринимательскую

деятельность и заключившие договор в связи с такой деятельностью, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Новосибирской области»

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

12.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.

12.2. Одностороннее расторжение Договора регулируется Федеральным законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором долевого участия.

12.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1, Договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

13.2. В случае необоснованного непринятия Участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи в установленный срок (уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия квартиры), Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере пяти процентов цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

13.3. За нарушение Застройщиком срока передачи квартиры, предусмотренного п. 8.1 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, последний вправе требовать уплаты Застройщиком неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

13.4. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

13.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что границы земельного участка с кадастровым номером 54:19:164601:1963, а также его площадь могут быть изменены по основаниям, предусмотренным действующем законодательством, в том числе в результате утвержденного мэрией города Новосибирска проекта межевания территорий, при формировании земельного участка для эксплуатации Объекта строительства, Жилого дома, в результате раздела указанного земельного участка, объединения, перераспределения земельных участков, выделе из него земельных участков, иных землеустроительных работ, в том числе связанных с необходимостью строительства и распоряжения объектами инженерной инфраструктуры. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на изменение проектной документации в отношении Объекта строительства, в результате которой могут быть изменены площадь, количество и конфигурация помещений общего пользования, характеристики иного имущества, в том числе материал окон и дверей, форма, вид и размер оконных и балконных проемов.

13.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Жилого дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

13.7 Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных.

13.8 В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней уведомить об этом Застройщика в письменной форме.

13.9. 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.

13.10. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

13.11. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного Договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

13.12. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.03.2022 года № 430-р.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

14.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр для предоставления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.3. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г., _____, дает свое письменное согласие Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Румер", (далее — Оператор), на обработку персональных данных в целях исполнения настоящего Договора.

Целью обработки персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных обществом сведений, принятие решения о предоставлении услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства и иных лиц.

Участник долевого строительства уведомлен и понимает, что:

– под персональными данными подразумевается: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные, гражданство, адрес проживания.

– под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Участник долевого строительства может отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

Обработка персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключённым договорам и соглашениям.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «РУМЕР»**
ИНН 5401993193, КПП 540101001,
ОГРН 1195476038240
Юридический адрес: 630015, г. Новосибирск,
ул. Планетная, дом 30, корпус 2б, 1 этаж
р/сч 40702810844050122627,
В ПАО СБЕРБАНК,
БИК 045004641,
ИНН 7707083893, КПП 540101001,
ОГРН 1195476038240,
к/с 30101810500000000641

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Осинцева Е.А./

_____/_____/

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РУМЕР»

Представитель по доверенности _____/Осинцева Е.А./

Участник долевого строительства: _____

_____/_____/