

Договор N  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. \_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик СитиСтрой»**, в лице Корсакова Алексея Александровича, действующий на основании доверенности выданная 28.09.2023 года, нотариусом нотариального округа города Искитима и Искитимского района Новосибирской области Лазаревой Любовью Викторовной, зарегистрировано в реестре № 54/128-н/54-2023-3-724, находящееся по адресу: 630001, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Гипсовая, дом 3, корпус 1, офис 6, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (Ф.И.О., паспортные данные), именуем\_\_ в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, при совместном упоминании именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## 1. Термины и определения

### 1.1. **Застройщик** - хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", пп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 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) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

- наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

1.3. **Участник долевого строительства** - гражданин или юридическое лицо, денежные средства которого привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.4. **Проектная декларация** - документ, содержащий информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.5. **Дом** - 9ти этажный жилой дом с наружными сетями электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, ТК, по строительному адресу: Новосибирская область, город Искитим, улица Линейная.

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Застройщик создает Дом на земельном участке по адресу: Новосибирская область, город Искитим, улица Линейная, общая площадь 5508 квадратных метров, категория земель: «земли населенных пунктов», кадастровый номер: 54:33:000000:1207, разрешенное использование: многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка) (2.6).

Объектом долевого строительства является: (сюда включается площадь всех неотделимых структурных частей **Объекта долевого строительства**: комнат, коридоров, санузлов, балконов и иных технических помещений, определенные в соответствии со СНиП 31-01-2003, лестницы и лестничные холлы, электрощитовая, и технические помещения с разводкой инженерных сетей находящиеся в цокольном этаже).

Объект долевого строительства	Подъезд	Этаж	Планируемая площадь (без учета балконов, лоджий) (кв.м.)	Площадь балконов и/или лоджий с коэффициентом	Всего площадь (кв.м.)
квартира № __	—	—	—	—	—

Описание Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации отображается в Приложении (План объекта) № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства финансирует долевое строительство такого Объекта для приобретения им самим права собственности на него.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства под самоотделку, которая включает в себя: потолки – затерты межплиточные швы; стены – оштукатурены; пол – стяжка черновая; заполнение оконных проемов – установка оконных блоков из ПВХ оборудованные детски запорным устройством; лоджия – остекление из профиля ПВХ, заполнение дверного проема – установка входной двери; установлены розетки, выключатели, приборы отопления, приборы учета холодной и горячей воды, минибокс с автоматическими выключателями.

2.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

2.6. Указанный в п. 1.2 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого Дома. После приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

### 3. Порядок исполнения Договора

3.1. Срок передачи Застройщиком законченного строительством Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – 22.12.2024 года.

В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

3.2. Передача Объект долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до ее передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

#### 4. Цена Договора и порядок оплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

4.2. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.3. В сумму, указанную в п. 4.2 настоящего Договора, включена цена основных объектов строительства, объектов подсобного и обслуживающего назначения, объектов энергетического хозяйства, внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, благоустройство территории, временных зданий и сооружений, проектных и изыскательских работ, разрешительной документации, непредвиденных затрат, прочих работ и затрат, экономию Застройщика.

4.4. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в п. 4.3 настоящего Договора, досрочно и единовременно.

4.5. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 50%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.6. Участник долевого строительства вносит денежные средства \_\_\_\_\_ (единовременно, траншами) в размере, указанном в п. 4.2 настоящего Договора, на открытый в НОВОСИБИРСКИЙ РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК», БИК 045004784 счет эскроу на срок условного депонирования денежных средств (не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию Дома указанный в проектной декларации).

Электронная почта Банка: Depsale@nsk.rshb.ru, номер телефона: (8383-2901588), место нахождения: Новосибирская область, город Искитим, улица Пушкина, дом 47.

4.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.8. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.9. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.5 настоящего Договора.

4.10. В случае увеличения или уменьшения между указанной планируемой площадью Объекта долевого строительства по Договору и уточняющими обмерами специализированной организации по осуществлению технического учета и технической инвентаризации, не влияет на цену Договора.

4.11. Коммунальные платежи Участник долевого строительства обязан оплачивать, начиная с момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту.

4.12. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются

Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

## 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке:

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного жилого Дома, а так же возмещения затрат Застройщика в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями Закона.

5.1.4. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.5. Обеспечить строительство многоквартирного Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству многоквартирного Дома в полном объеме и по благоустройству территории включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного Дома.

5.1.6. Обеспечить сдачу многоквартирного Дома в эксплуатацию не позднее 22.12.2024 г.

5.1.7. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.8. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома.

5.1.10. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на квартиру.

5.1.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

5.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный пп. 5.1.6. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного

настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Закона).

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

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 4.6 настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 4.2 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

5.3.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного Дома немедленно заявить об этом Застройщику.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5.5. Участник долевого строительства вправе:

5.5.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.5.2. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона.

5.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

5.7. Участник долевого строительства не вправе:

5.7.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.7.2. 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 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере \_\_\_% от цены, указанной в настоящем Договоре. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.3. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

7.4.1. Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в графике платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца (при внесении платежей по Графику);

7.4.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка внесения платежа составила более чем два месяца (при единовременном внесении платежа);

7.4.3. В иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

В случае одностороннего отказа Застройщика от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать 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.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования 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 в соответствии с п. 7.7 настоящего Договора.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора

Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

7.7. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

## 8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

8.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

8.4. Если наступившие обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 6 месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8.5. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## 9. Уступка прав требований по Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные ч. 3 и 3.1 ст. 4 Закона.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (Договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (Договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

9.4. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (Договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 9.3 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 10. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право

аренды, право субаренды на указанный земельный участок;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный Дом.

10.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного Дома и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

## 11. Гарантия качества

11.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

11.2. В случае если Объект долевого строительства и (или) многоквартирный Дом построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

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

## 12. Порядок разрешения споров

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

12.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 13. Заключительные положения

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и об условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.3. К отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом.

13.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней) извещать друг друга.

13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую



силу.

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующее приложение:

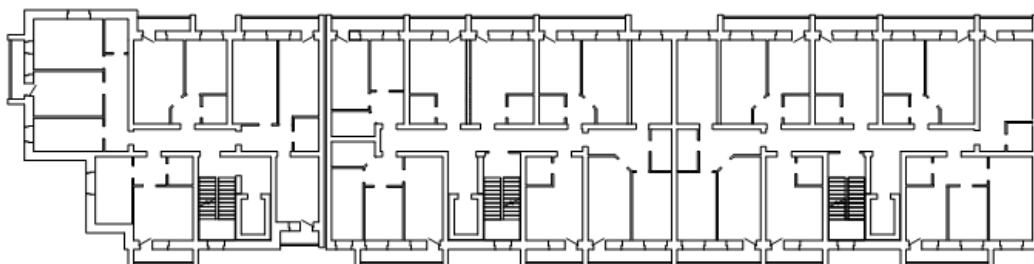
13.7.8. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения (Приложение N 1).

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**


### План объекта



#### Основные характеристики многоквартирного жилого дома

**Вид** - 9-ти этажный жилой дом с наружными сетями электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, ТК  
**Назначение** - жилой дом  
**Этажность** - 10  
**Общая площадь** - 10033,6 м<sup>2</sup>  
**Материал наружных стен** - Керамический кирпич с утеплителем из теплоизоляционных плит  
**Материал поэтажных перекрытий** - Сборные железобетонные многослойные плиты  
**Класс энергоэффективности** - «В» - высокий  
**Сейсмостойкость** - 6 баллов

#### Квартира №\_\_

**Назначение объекта** - жилое помещение  
**Этаж** - \_\_  
**Количество комнат** - \_\_  
**Общая площадь** - \_\_ м<sup>2</sup>  
в том числе:  
**Жилая комната** - \_\_ м<sup>2</sup>  
**Кухня** - \_\_ м<sup>2</sup>  
**Прихожая** - \_\_ м<sup>2</sup>  
**Ванная** - \_\_ м<sup>2</sup>  
**Туалет** - \_\_ м<sup>2</sup>  
**Лоджия** - \_\_ м<sup>2</sup>

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

\_\_\_\_\_ /Корсаков А.А./