

Договор № участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРИН-ПАРК», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Гузанова Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий на основании своих гражданских прав, от своего лица и в своих интересах, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем, «**Стороны**», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, заключили настоящий **Договор** (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Федеральный закон № 214-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2004 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

1.2. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома блокированной застройки, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства

1.4. Дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

1.5. Объект долевого строительства/Объект – 2-х этажный жилой блок (жилой дом) № __, расположенный в составе Дома блокированной застройки, состоящий из жилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, предназначенный для постоянного проживания одной семьи, и подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома блокированной застройки в состав которого входит указанный жилой блок (жилой дом).

1.6. Земельный участок - принадлежащий Застройщику на праве собственности земельный участок, по адресу: *МО Барлакский сельсовет, Мошковский район, Новосибирской области, Российской Федерации (адрес строительный)*, на котором осуществляется строительство Объекта на основании полученного Разрешения на строительство, подлежащий передаче в собственность Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и снятия залога в рамках реализации Программы проектного финансирования.

1.7. Застройщик подтверждает, что в соответствии со статьей 23.3. Федерального закона 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" им размещена в Единой информационной системе жилищного строительства информация, указанная в части 2 статьи 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

1.8. Строительство жилого дома блокированной застройки ведется на основании Разрешения на строительство № 54-RU54518302-145-2023 от 01.12.2023 года, выданного Администрацией Мошковского района Новосибирской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом блокированной

застройки и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать по Акту приёма-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и Земельный участок в пределах которого расположен Объект, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и Земельный участок в пределах которого расположен Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект, имеет следующие основные характеристики:

- Объект- *жилой блок (жилой дом) № __*, площадью с учетом летних помещений – *террасы с понижающим коэффициентом: _____ кв.м., площадь террасы _____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента _____ кв.м.), жилой площадью _____ кв.м. количество жилых комнат – 3, количество этажей – 2 (два), расположенный в составе Дома блокированной застройки № 16 (по ГП), состоящего из пяти жилых блоков – жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5 по ул. Весенняя, п. «Заречный» п. Октябрьский, Мошковского района, Новосибирской области*, расположенный по адресу: *Российская Федерация, Новосибирская область, Мошковский район, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, ул. Весенняя д.16.* Указанный адрес Объекта является строительным адресом. По окончании строительства адрес жилого блока (жилого дома), соответствующий Объекту долевого строительства будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения адресов объектам недвижимости. Стоимость террасы включена в цену договора.

- Земельный участок - площадью _____ кв. м., с кадастровым номером: _____, категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: 2.3. блокированная жилая застройка. Находящийся по адресу: *Российская Федерация, Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет* Земельный участок принадлежит Продавцу на основании:

- Договора купли-продажи № ГП-17 от 08.10.2023 года,

- Договора купли-продажи № ГП-16 от 09.10.2023 года,

- Соглашение о перераспределении земельных участков от 08.11.2023г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.11.2023 года сделана запись регистрации № _____.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего договора. План Объекта долевого строительства прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью - Приложение № 1.

2.2. Объект обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, локальной канализацией (септик).

2.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в момент подписания настоящего Договора Объект в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

2.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом в полном объеме с момента вступления его в силу.

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

- стены - крупноформатные пустотные поризованные камни 10,7НФ и кирпич Кр-р-по 1НФ/100/2,0/75 по ГОСТ 530-2012;

- материал перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты;

- штукатурка стен – гипсовая; без перегородок;

- пол (1 этаж) – полусухая цементно-песчаная стяжка армированная пенопропиленовой фиброй, система отопления теплый пол; пол (2 этаж) – полусухая цементно-песчаная стяжка армированная пенопропиленовой фиброй;

- входная металлическая дверь,

- окна с отделкой откосов,

- строительная деревянная лестница;

- смонтированные приборы отопления и стояки (с подключением к котлу), газовый котел; ввод электричества в блок без разводки; ввод воды в блок без разводки, канализационный септик без разводки;

- класс энергетической эффективности – В;

- сейсмостойкость - 6 баллов.

2.6. Расходы по государственной регистрации Договора долевого участия, а также оформление права собственности, в т.ч. по оплате государственных пошлин, Стороны несут в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 31 июля 2024 г.**

Застройщик оставляет за собой право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в более ранний срок.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет _____) рублей
00 копеек.

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории, оплаты услуг Застройщика и прочих работ, связанных со строительством Объекта строительства.

3.3. Разница между ценой договора, оплачиваемой Участниками долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство, определяемой после окончания строительства, является вознаграждением Застройщика (стоимостью услуг застройщика) и остается в его распоряжении.

3.4. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. Договора, путем внесения единовременного платежа в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных пунктом 3.6. настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора обязан открыть безотзывной, безакцептный, покрытый (депонированный) аккредитив в пользу себя, как Депонента, для осуществления платежа на открытый специальный счет эскроу, указанный в п. 3.6. Договора, на нижеуказанных условиях:

- сумма аккредитива _____ (_____) рублей **00 копеек**; НДС не облагается.

- срок действия аккредитива – 90 календарных дней.

- банк-эмитент – _____;

- Авизирующий банк - _____;

- Исполняющий банк - _____;

- Банк Получателя- _____;

- Плательщик – **ФИО**;

- Получатель средств – Депонент (Участник долевого строительства) (денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора).

- Условия платежа по аккредитиву – платеж по представлении Застройщиком одного из следующих документов:

- скан-образа оригинала Договора, подписанного сторонами, и Выписки ЕГРН, содержащей номер, дату государственной регистрации права собственности, заверенная сотрудником многофункционального центра/нотариусом

или электронного образа Договора с приложенным к нему sig-файлом, содержащим электронную подпись сторон, подписавших Договор, и Выписки ЕГРН, содержащей номер, дату государственной регистрации права собственности, с приложенными к нему sig-файлом, содержащим электронную подпись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Представление документов по аккредитиву (скан-образа оригинала Договора/электронного Выписки ЕГРН/ электронного образа Договора, Выписки ЕГРН) посредством электронных каналов осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: tomashchuk@metr-pro.ru; khrantsova@metr-pro.ru; osintseva@metr-pro.ru, на адрес электронной почты ПАО Сбербанк: rozn_akkred@sberbank.ru .

- Полученное на адрес электронной почты ПАО Сбербанк сообщение с приложением документов по аккредитиву и указанием в теме данного сообщения номера и даты соответствующего аккредитива, является одновременно уведомлением ПАО Сбербанк о завершении предоставления документов;

- период предоставления документов по аккредитиву – в течение срока действия Аккредитива (включительно);

- частичное использование запрещено;

- закрытие аккредитива – по факту совершение выплаты/по истечение срока действия аккредитива либо по заявлению Получателя аккредитива об отказе от использования аккредитива до

истечения срока его действия (при наличии согласия Плательщика и Бенефициара);

- условия изменения/отмены аккредитива – по заявлению Плательщика (при наличии согласия Плательщика и Бенефициара);

- комиссии банка-эмитента, связанные с открытием аккредитива, закрытием аккредитива или изменением условий аккредитива по просьбе Участника долевого строительства (с согласия Застройщика), оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами банка-эмитента; комиссии банка-эмитента, связанные с исполнением аккредитива, пролонгацией срока действия аккредитива по просьбе Застройщика, оплачиваются Застройщиком в соответствии с тарифами банка-эмитента.

- аккредитив регулируется законодательством Российской Федерации, в том числе Положением Банка России от 29.06.2021 №762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

3.6. Открытие специального счета эскроу осуществляется на основании трехстороннего договора счета эскроу, заключаемого между Эскроу-агентом, Участником долевого строительства и Застройщиком для расчетов по настоящему Договору в рамках Федерального закона 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 РФ», на следующих условиях:

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

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРИН-ПАРК»**

- Депонент: **ФИО**

- Депонируемая сумма: _____ (_____)

рублей 00 копеек.

- Срок перечисления банком-эмитентом суммы депонирования, внесенной Депонентом посредством аккредитива, указанного в п. 3.5. Договора: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления банку-эмитенту зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области договора участия в долевом строительстве (скан-образ, электронный образ, оригинал или нотариально удостоверенная копия и выписка ЕГРН).

Участник долевого строительства или Застройщик, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предъявляет его Эскроу-агенту: ПАО Сбербанк путем направления на адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru : Скан-образа оригинала Договора, прошедшего регистрацию в органе регистрации прав с приложением выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах долевого участия в отношении настоящего Договора, содержащую номер и дату государственной регистрации настоящего Договора или электронный образ Договора, прошедшего электронную регистрацию в Органе регистрации с приложением выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах долевого участия в отношении настоящего Договора, содержащую номер и дату государственной регистрации настоящего Договора, доступ к которому осуществляется путем получения ПАО Сбербанк ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: www.rosreestr.ru, позволяющему визуализировать образ Договора в электронном виде, или предоставляет Эскроу-агенту: ПАО Сбербанк оригинал настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию Органе регистрации с приложением выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах долевого участия в отношении настоящего Договора.

- Срок условного депонирования денежных средств (не более чем шесть месяцев после истечения срока ввода в эксплуатацию объекта, указанного в проектной декларации): II квартал 2024 года.

- Основания перечисления бенефициару денежных средств: положительный результат проверки представления Застройщиком следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, или

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства информации о вводе в эксплуатацию Дома блокированной застройки.

Депонированная сумма перечисляется на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

Денежные средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Сибирском Банке ПАО Сбербанк № 40702810444050126227.

Основание прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- расторжение договора участия в долевом строительстве;
- отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.
- иные основания, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.7. Обязательство по уплате цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства в момент поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

3.7.1. 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 эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), по следующим реквизитам: **счет № _____, Публичное акционерное общество «Сбербанк России», кор/счет № 3010181050000000641, БИК 045004641, ИНН _____**

3.8. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ превысит площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора, более чем на 1 квадратный метр (далее – площадь увеличения):

3.8.1. Цена настоящего Договора увеличивается на сумму, определенную путем умножения площади увеличения на цену одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, на дату подписания настоящего Договора (далее – сумма доплаты).

3.8.2. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о том, что фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ превысила площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора и о сумме доплаты, рассчитанной в соответствии с п. 3.8.1. настоящего Договора.

3.8.3. Участник долевого строительства обязуется до передачи ему Объекта долевого строительства заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору и к договору счета эскроу, указанному в п.3.6. настоящего Договора, об изменении (увеличении) цены Договора и депонируемой суммы соответственно на сумму доплаты.

3.8.4. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору, указанного в п.3.8.3. настоящего Договора, внести сумму доплаты на специальный счет эскроу, открытый у Эскроу-агента путем безналичного перечисления денежных средств на счет эскроу.

3.9. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ изменится в сторону уменьшения более чем на 1 квадратный метр по сравнению с площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу между суммой, определенной в п. 3.1. настоящего Договора, и произведением фактической площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного метра, определенную на день подписания настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента перечисления Застройщику Эскроу-агентом денежных средств со счета эскроу.

3.10. Стороны пришли к соглашению, что обязательство Участника долевого строительства по оплате цены договора Застройщику не может быть прекращено путем зачета встречного однородного требования Участника долевого строительства к Застройщику.

3.11. За нарушение сроков и объемов оплаты по настоящему Договору начисляется пеня в размере 1/300 от ставки рефинансирования от суммы долга за каждый день просрочки.

3.12. В случае неоплаты цены настоящего договора Участником долевого строительства более чем 2 (двух) месяцев после истечения сроков оплаты, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.13. Передача Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект Участнику долевого строительства, производится только после полной оплаты Застройщику Цены настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства Объект долевого строительства, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

4.1.2. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.3. Представить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего

Договора.

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства (создания) им Объекта долевого строительства (согласно Приложения №1), указанного в п. 2.1. настоящего Договора, и для оплаты услуг Застройщика.

4.1.5. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.6. Передать Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.7. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию, предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, проект дополнительного соглашения, содержащего новые сроки передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект, технические характеристики которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.10. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п.3.4. настоящего Договора, произвести уплату цены по настоящему Договору.

4.2.2. В течение семи рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект к передаче, принять его с характеристиками, соответствующими условиям Договора, и подписать **акт приема-передачи**, в случае отсутствия недостатков передаваемого Объекта долевого строительства.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства совместно с Застройщиком участвует в составлении ведомости дефектов и недоделок, а также участвует в повторной приёмке Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения (по адресу фактического проживания Участника долевого строительства) письменного уведомления от Застройщика об устранении всех выявленных дефектов и недоделок.

4.2.4. Нести необходимые расходы по оплате государственных пошлин, связанные с регистрацией прав на Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, иные расходы, необходимые для оформления прав Участника долевого строительства.

4.2.5. Заключить договор с управляющей компанией, выбранной «Застройщиком», согласно Жилищному кодексу РФ на управление принадлежащего ему Объекта долевого строительства и обеспечение коммунальными услугами после сдачи Объекта долевого строительства» в эксплуатацию и не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект. Условия договора, в том числе, но не ограничиваясь, размер платы за коммунальные и иные услуги (тариф), перечень работ и услуг по содержанию имущества, определяется Застройщиком и выбранной им управляющей компанией.

4.3. Обязательства Застройщика в части передачи Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект, Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.5. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их изменения.

4.6. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Дома будет

осуществляться Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка и Земельный участок с кадастровым номером _____ будет находиться в залоге у Банка.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. 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.

5.1.2. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект.

5.1.3. В случае необходимости, внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок 30 (тридцать) дней:

- 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

5.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект в срок, предусмотренный настоящим Договором, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства надлежащего качества, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, также с указанной даты у Участника долевого строительства возникает обязательство по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных платежей в отношении Объекта долевого строительства и обязательство по регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок 30 (тридцать) дней, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта в установленный настоящим Договором срок;
- если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие технический (кадастровый) учёт объектов недвижимого имущества, для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права:

5.3.1. Уступить право требования по Договору с момента ввода объекта в эксплуатацию.

5.3.2. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

5.3.3. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства 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 Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. В соответствии со ст. 8. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, передача Объект долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект, Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

6.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект Участнику долевого строительства после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акт приема-передачи.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого расположен Объект к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого расположен Объект и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект по акту приема-передачи.

6.5. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект, к передаче обязан приступить к его принятию. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию в срок, установленный п. 4.2.2. настоящего Договора, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, 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 признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта долевого строительства должна была состояться.

6.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства). После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект, ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

6.7. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.

6.8. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого расположен Объект Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 3 настоящего Договора в полном объеме.

6.9. С даты подписания акта приёма-передачи, Участник долевого строительства принимает на себя обязанность по оплате коммунальных платежей.

7. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

7.2. Право собственности на Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах

которого расположен Объект возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.5. 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.

8.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.5. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты ввода в эксплуатацию Объект долевого строительства.

9.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, устанавливается равным 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

9.4 В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками либо дефектами, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре в момент оформления акта приема-передачи и которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Иные способы разрешения ситуации могут быть согласованы Сторонами дополнительно.

9.5 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, предусмотренные условиями настоящего Договора, в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

10 УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

10.1 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменной корреспонденцией.

10.2 В случае не достижения согласия по спорному вопросу/ спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности

10.3 Все споры, связанные с исполнением Договора, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии.

10.4 Срок для ответа на претензию – 30 (тридцать) дней со дня ее получения.

10.5 При не достижении согласия, споры рассматриваются в установленном законом порядке.

11 УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объёме.

11.2 В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу с даты государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующего соглашения об уступке несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

11.3 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приёма-передачи.

12 ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), климатические условия (температуру, силу ветра, количество осадков), в месте исполнения обязательств по Договору, не соответствующие действующим нормативам, при которых исполнение договора невозможно, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3 При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4 Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5 Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения форс-мажорных обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора.

12.6 Если одна из Сторон заявит претензию по этому поводу, то другая Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, может быть освобождена от ответственности в случае получения ею свидетельства, выданного Торгово-промышленной палатой Российской Федерации, подтверждающего наличие на Объекте долевого строительства обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) с определением их вида и срока наличия таковых.

13 ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

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

13.2 Одностороннее расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором долевого участия.

13.3 Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими Сторонами.

14 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.2 Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., Участник долевого строительства, дает свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРИН-ПАРК», далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки указан в п. 15. настоящего Договора.

Целью обработки персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных участником долевого строительства сведений, принятие решения о предоставлении ему услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении нас 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 моих 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 наших персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключённым договорам и соглашениям

14.3 Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с уведомлением о вручении, либо вручены лично под роспись.

14.4 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом в полном объёме с момента вступления его в силу.

14.5 Направление документов в адрес Участника долевого строительства осуществляется по адресу, указанному Участником долевого строительства для отправки корреспонденции или любому иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 15 Договора. Неполучение или несвоевременное получение Участником долевого строительства документации, касающейся исполнения настоящего Договора в своевременные сроки, не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязательств по настоящему Договору.

14.6 Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – Застройщику и один для Участника долевого строительства.

15 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРИН-ПАРК»</p> <p>ОГРН 1235400028016 ИНН 5406833073, КПП 540601001 Адрес: 630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Октябрьская Магистраль, д. 2, оф. 507 р/с 40702810444050126227 к/с 30101810500000000641 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 045004641</p>	<p>Участник долевого строительства ФИО</p> <p>_____ / _____</p>
--	--

Приложение №1 к
Договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «__» _____ 2024г.

План Объекта долевого строительства на плане 1 и 2 этажей:

2-х этажный жилой блок (жилой дом) № __, расположенный в составе Дома блокированной застройки № 16 (по ГП), состоящего из пяти жилых блоков – жилых домов № 1, 2, 3, 4, 5 по ул. Весенняя, п. «Заречный» п. Октябрьский, Мошковского района , Новосибирской области, расположенный по адресу: *Российская Федерация, Новосибирская область, Мошковский район, сельское поселение Барлакский сельсовет, поселок Октябрьский, ул. Весенняя д.16.*

<i>Основные характеристики Жилого блока (жилого дома):</i>	
Вид:	Дома блокированной застройки
Назначение:	жилое
Этажность:	2
Материал стен:	крупноформатные пустотные поризованные камни 10,7НФ и кирпич Кр-р-по 1НФ/100/2,0/75 по ГОСТ 530-2012
Материал перекрытий:	сборные железобетонные многопустотные плиты
Класс энергоэффективности:	В
Класс сейсмостойкости:	6 баллов
Условный номер Объекта:	
Площадь объекта долевого строительства (кв.м):	
Площадь с учетом летних помещений– террасы с понижающим коэффициентом (кв.м):	
Жилая площадь, кв.м	
Площадь террасы без учета коэффициента (кв.м.):	
Площадь террасы с учетом коэффициента (кв.м.):	
Количество комнат:	

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРИН-ПАРК» ОГРН 1235400028016 ИНН 5406833073, КПП 540601001 Адрес: 630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Октябрьская Магистраль, д. 2 , оф. 507	Участник долевого строительства ФИО _____/_____/_____/

<p>р/с 40702810444050126227 к/с 30101810500000000641 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 045004641</p>	
--	--