

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № 2-

г. Новосибирск

«___» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дивногорский», в лице директора Сотова Константина Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ «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 г. № 214-ФЗ, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, на основании полученного разрешения на строительство, построить (создать) следующий объект: **«Многоквартирный 9-этажный жилой дом № 2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях»,** расположенный в границах земельного участка по адресу: **г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Большая, с кадастровым номером 54:35:061060:29** (далее по тексту – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 29 524 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, находящемся по адресу (местоположению): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, кадастровый номер: 54:35:061060:29. Земельный участок принадлежит застройщику на праве аренды на основании Договора субаренды земельного участка № 29 от 29.09.2023 года, о чем в ЕГРН сделана запись № 54:35:061060:29-54/163/2023-1657 от 06.10.2023 года;

1.3. Правовым основанием для заключения Договора являются:

- разрешение на строительство № 54-Ru54303000-102-2016 от 17.06.2016 года с изменениями от 16.11.2023 года, с изменениями от 24.05.2024 года, со сроком действия до 24.08.2027 года, выдано Мэрией города Новосибирска;
- проектная документация шифр 20С-2023, изготовленная ООО «СЛК-Проект».
- проектная декларация на строительство Многоквартирного дома, размещенная на сайте <https://наш.дом.пф/>.
- положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 54-2-1-3-073122-2023 от 30.11.2023 года, утвержденная ООО «СЕРТПРОМТЕСТ».

1.4. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах-эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

1.5. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

1.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство Многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.пф/>. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о застройщике и об осуществляемых им проектах строительства, подлежащей раскрытию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.пф/>.

1.7. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес Многоквартирного дома будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок: **III квартал 2027 года.**

2.1.1. Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с Проектной документацией:

- Общая площадь многоквартирного жилого дома: **18776,10 м2;**
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), сборные железобетонные;
- Класс энергоэффективности: С (Нормальный)

- Класс сейсмостойкости: 6 баллов
 - Количество этажей: 10 (количество подземных этажей – 1);
 - Вид: здание
 - Назначение: многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях
- 2.1.2.** Застройщик обязуется с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в срок не позднее «31» декабря 2027 года**. Застройщик имеет право исполнить обязанность по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства досрочно.

Основные характеристики Объекта долевого строительства (далее – Объект долевого строительства, Квартира):

Номер (строительный)*		
Тип		
Назначение		
Этаж		
Количество комнат		
Проектная площадь (с учетом площади лоджий/балконов, с учетом понижающего коэффициента), (м²)*		
Общая площадь (без учета площади лоджий/балконов), (м²)**:		
-	Общая площадь комнат (м²)	
-	иные помещения вспомогательного использования (м²)	
Площадь лоджий (м²) (с учетом понижающего коэффициента)		

*В Проектную площадь Квартиры с учетом площади лоджии/балкона включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий, посчитанных с коэффициентом 0,5 либо балконов, с коэффициентом 0,3; площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д.

**В Общую площадь Квартиры без учета площади лоджий/балконов/terraces включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д. за исключением площади лоджии/балкона.

2.2. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, terraces) и местоположение квартиры на этаже содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Многоквартирного дома, пропорциональной общей площади Квартиры. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и передачи Квартиры Участнику долевого строительства, установлен ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.4. Сторонами допускается отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5%. Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

Если по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости после окончания строительства общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется менее или более чем на 5 % площади, указанной в п. 2.1.2. настоящего Договора, Стороны производят перерасчет Цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение.

2.5. Сумма денежных средств, подлежащих доплате Застройщику или возврату Участнику долевого строительства, определяется Сторонами по формуле:

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

2.6. Застройщик обязуется организовать выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Квартиры:

- установка входных дверей;
- окна: пластиковые, с двухкамерным стеклопакетом;
- стены: кирпичные оштукатуренные цементно-песчаным раствором, межкомнатные перегородки из газобетона оштукатуренные цементно-песчаным раствором;
- полы: полусухая стяжка;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета в МОП и разводкой по квартире;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины;

- монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, с установкой приборов учета и вводных шаровых кранов в МОП, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя);
- остекление балконов/лоджий;
- наличие тепло-, водо-, электроснабжения и водоотведения обязательно.

Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

Многоквартирный дом обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления и вентиляции, грузопассажирскими лифтами.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора определена Сторонами в размере _____ (_____) рублей **00 копеек**, НДС не облагается (далее – Цена Договора).

3.2. Цена Договора, указанная в п. 3.1., определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Многоквартирного дома, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на содержание, включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по целевым кредитам и займам, услуги связи, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора путем безналичного перечисления на специальный эскроу-счет, открытый в АО «Альфа-Банк» (далее по тексту настоящего раздела – «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее по тексту настоящего раздела – «Депонент») в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее по тексту настоящего раздела – «Бенефициар»), при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

3.3.1.	Эскроу-агент:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328 Кор/сч. 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525593 ; место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru , номер телефона: +7 495 620-91-91
3.3.2.	Депонент:	
3.3.3.	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дивногорский»
3.3.4.	Сумма депонирования:	_____ (_____) рублей 00 копеек , НДС не облагается
3.3.5.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	После государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней
3.3.6.	Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу:	31.03.2028 года
3.3.7.	Основания перечисления Застройщику/Бенефициару Депонированной суммы:	
	•	Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
3.3.8.	Депонированная сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком/Бенефициаром документов, предусмотренных условиями пункта 3.3.7 настоящего Договора перечисляется на счет, открытый в ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" г. Новосибирск (адрес: 630004, город Новосибирск, ул. Ленина, дом 52, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, кор./счет № 30101810600000000774 в Сибирское ГУ Банка России, БИК 045004774), номер залогового счета № 40702810023670000514	
3.3.9.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	
	•	Истечение срока условного депонирования;
	•	Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
	•	Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;
	•	Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством

3.4. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора путем безналичного перечисления денежных средств на специальный эскроу-счет, открытый в АО «Альфа-Банк», в следующем порядке:

Прописываются вариации расчетов (могут быть прописаны по согласованию с банком-залогодержателем ипотеки, госорганами и иными организациями в зависимости от способов оплаты путем выбора необходимых условий).

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с даты поступления денежных средств на эскроу-счет, открытый на имя Участника долевого строительства в АО «Альфа-Банк», в порядке, сроки и на условиях, согласованные Сторонами в настоящем разделе Договора.

3.6. 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 подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

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

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

3.8. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.9. (Пункт включается в случае приобретения объекта с использованием кредитных средств банка) На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.10. (Пункт включается в случае приобретения объекта с использованием кредитных средств банка) Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.11. (Пункт включается в случае приобретения объекта с использованием кредитных средств банка) Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.1.2. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, и

оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. Передать Объект долевого участия Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе в части, касающейся Объекта долевого строительства). Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.1.2. настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. В назначенный Застройщиком день явиться лично или обеспечить явку своего Уполномоченного представителя для подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в электронной форме.

4.3.2. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену квартиры в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

4.3.3. Не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за датой перечисления Цены Договора на счет-эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Цены Договора на счет-эскроу.

4.3.4. При получении уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, в семидневный срок принять в собственность Квартиру по двухстороннему акту.

4.3.5. В случае обнаружения строительных недостатков немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.3.6. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами произвести доплату к цене договора, определенной согласно п. 2.5. настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае увеличения фактической общей площади Квартиры на 5 и более процентов относительно общей площади Квартиры, указанной в пункте 2.1.2. настоящего договора.

4.3.7. Участник долевого строительства обязан не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за датой подписания Акта приема-передачи либо получения Участником долевого строительства одностороннего Акта приема-передачи от Застройщика, заключить договор с Управляющей организацией.

4.3.8. Участник долевого строительства обязан с даты подписания Акта приема-передачи либо с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком нести расходы на содержание Квартиры, общего имущества Многоквартирного дома и производить коммунальные платежи.

4.3.9. Не выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование Квартиры, указанной в п. 2.1.2. настоящего Договора, до регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.3.10. Не производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Застройщиком.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Уступить права (требования) по Договору, либо иным образом распорядиться правом требования по Договору без согласия Застройщика только после уплаты Цены Договора. В случае неполной уплаты Цены Договора уступить права (требования) по Договору при условии одновременного перевода долга на нового участника долевого строительства и получения предварительного письменного согласия Застройщика в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4.4.2. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, по своему выбору потребовать от Застройщика:

- а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- б) соразмерного уменьшения цены договора;
- в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику вышеуказанные требования при условии, что ненадлежащее качество Квартиры было выявлено в течение гарантийного срока.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены договора

(статья 328 Гражданского кодекса РФ). Объект передается Участнику долевого строительства только после полного исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора. 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 3 настоящего Договора в полном объеме.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Акту приема-передачи.

5.2. Застройщик, получивший разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, обязан не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Квартиры, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве.

5.3. По соглашению Сторон, сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче направляются в письменной форме и могут быть направлены Почтой России по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, вручаться лично под расписку или отправляться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, посредством электронной почты, размещения на сайте по адресу: <https://divnogorskiy.ru>, SMS сообщений или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в настоящем Договоре. Направление сообщений Застройщика любым из указанных средств связи считается произведенным надлежащим образом.

5.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры по акту приема-передачи в срок, предусмотренный пунктом 5.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня, когда Участник долевого строительства обязан был приступить к принятию Квартиры, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.6. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства, в том числе обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с Объектом долевого строительства.

5.7. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

5.8. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации «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 г. № 214-ФЗ.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно, скрепляются подписями сторон и подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При этом срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 дней с момента их подписания сторонами.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, обязан направить заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой Объект в электронной форме. При этом Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплатить государственную пошлину за регистрацию его права собственности на Объект долевого строительства и передать документ об оплате Застройщику не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

8.2. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 4.3.9. - 4.3.10. настоящего договора, Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и представителем управляющей организации. Участник долевого строительства обязан за свой счет привести Объект долевого участия в первоначальное состояние и возместить Застройщику убытки в срок, не позднее 10 (десяти) рабочих дней, с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

8.3. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно письменно сообщать друг другу об изменении любых своих реквизитов в течение 7 (семи) рабочих дней с даты возникновения таких изменений: наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов (места регистрации, места жительства, почтового адреса, электронной почты, контактного телефона) с указанием новых реквизитов.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязанности, предусмотренной пунктом 8.3. настоящего Договора, все сообщения отправителя, направленные им по последнему известному адресу получателя сообщения, считаются направленными надлежащим образом.

9. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

9.1. Гарантийный срок по Договору составляет:

9.1.1. на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

9.1.2. на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома.

9.1.3. гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки - 1 (один) год. Гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Застройщик не несет гарантийных обязательств, в случае выявления Участником долевого строительства в процессе эксплуатации квартиры:

9.2.1. Повреждений или недостатков (дефектов), которые возникли в ходе нормального износа квартиры или входящих в ее состав элементов, в том числе: систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (дверей, окон) и прочего;

9.2.2. Дефектов, возникших в результате нарушения Участником долевого строительства требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции по эксплуатации и иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры и/или входящих в ее состав элементов, в том числе: систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и прочего;

9.2.3. Дефектов, возникших в результате ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

9.2.4. Недостатков (дефектов) в материалах, приобретенных Участником долевого строительства или привлекаемым им третьими лицами;

9.2.5. Повреждений или преждевременного износа, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока Участником долевого строительства или привлекаемыми им третьими лицами;

9.2.6. Дефектов, возникших в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;

9.2.7. Дефектов, возникших в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания квартиры или входящих в ее состав элементов, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;

9.2.8. Дефектов, возникших в результате самовольной перепланировки или переустройства объекта долевого строительства Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

9.2.9. Дефектов, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы;

9.2.10. Недостатков (дефектов), обнаруженных после истечения гарантийного срока, установленного пунктом 9.1 Договора.

9.3. Конструкция «холодного» остекления лоджий объекта долевого строительства не является герметичной, что соответствует проектной документации и п. 5.1.5 ГОСТ Р 56926-2016.

9.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет не более 60 (шестьдесят) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

10. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН. СОГЛАСИЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Застройщик заверяет и гарантирует, что на дату подписания Договора:

10.1.1. Застройщик соответствует требованиям, предъявляемым к застройщикам Законом об участии в долевом строительстве;

10.1.2. Застройщик не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;

10.1.3. Застройщик гарантирует, что права требования на получение указанного в п. 2.1.2. Объекта долевого строительства никому не проданы, под арестом и спором не состоят, а также не обременены другими обязательствами.

10.2. Участник долевого строительства заверяет и гарантирует, что на дату подписания Договора:

10.2.1. Участник долевого строительства в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, полностью понимает значение своих действий и руководит ими; у Участника долевого строительства отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях;

10.2.2. Участник долевого строительства не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;

10.2.3. Участник долевого строительства ознакомлен с полным текстом данного Договора, осознает и принимает все его положения. Участник долевого строительства получил удовлетворяющие его ответы на все заданные вопросы, вытекающие из Договора и связанные с его заключением, исполнением и расторжением, до подписания Договора.

10.2.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить надлежащим образом и в полном объеме в обусловленные Договором порядке и сроки;

10.2.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом и в полном объеме исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора и принятию Квартиры от Застройщика по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения;

10.2.6. Участником долевого строительства получена вся информация о потребительских свойствах и качественных характеристиках объекта долевого строительства, о местоположении Объекта с учетом окружающей обстановки, инфраструктуре вблизи Объекта, о составе и месте расположения общего имущества Объекта;

10.2.7. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, а также со всеми изменениями к ней;

10.2.8. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на Квартиру.

10.3. Участник долевого строительства дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на:

10.3.1. - строительство без согласования с Участником долевого строительства в границах земельного участка, кроме Многоквартирного дома, иных объектов капитального строительства (в том числе: автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Участником долевого строительства. Земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения земельного участка или

выдела из земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с ч. 1 ст. 13 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». В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное или безвозмездное отчуждение (распоряжение) без согласования с Участником долевого строительства части земельного участка или вновь образовавшегося в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела нового земельного участка;

- внесение без согласования с Участником долевого строительства изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в проектную документацию на Многоквартирный дом, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Участником долевого строительства нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения;

10.3.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) Объекта капитального строительства) земельного участка с кадастровым номером **54:35:061060:29**, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельных участков под Многоквартирным домом может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления;

10.3.3. изменения проектной документации Объекта, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, при условии обеспечения Застройщиком соответствия параметров Квартиры условиям Договора;

10.3.4. изменение площади земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате проведения Застройщиком землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства в границах земельного участка сооружений инженерной инфраструктуры.

10.4. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта долевого строительства аэродромов Новосибирской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта долевого строительства.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Обстоятельства непреодолимой силы:

11.1.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии (пандемии), блокада, гражданские волнения, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрывы и другие природные стихийные бедствия и тому подобное.

11.1.2. В случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

11.1.3. В ситуации, когда чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по данному Договору. В таком случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков.

11.1.4. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) календарных дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

11.2. Разрешение споров и разногласий по Договору:

11.2.1. Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуется решать путем переговоров.

11.2.2. Все споры и разногласия по Договору, если они не разрешены Сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации. Стороны договорились, что споры по искам Застройщика рассматриваются в Центральном районном суде г. Новосибирска.

11.2.3. Участник долевого строительства до обращения в суд, вправе направить Застройщику письменную претензию.

11.2.4. Застройщик, получивший письменную претензию, обязуется направить ответ Участнику долевого строительства, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии.

11.3. Сообщения, направляемые Сторонами по Договору:

11.3.1. Стороны обязуются направлять все сообщения: уведомления, извещения, запросы, предложения, требования, претензии в письменной форме.

11.4. Персональные данные:

11.4.1. Участник долевого строительства дает Застройщику бессрочное согласие на обработку своих персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем Договоре;

11.4.2. Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего Договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Жилого дома и Квартиры.

11.4.3. Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации Регистрирующему органу, страховым организациям и/или Управляющей организации.

11.4.4. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, данного Участником долевого строительства в рамках Договора, которое может быть отозвано Участником долевого строительства на основании письменного заявления.

11.6. Количество экземпляров Договора:

11.6.1. Настоящий Договор составлен в _____ (_____) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Стороны подписывают настоящий Договор с использованием электронной цифровой подписи, оформленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи». Участник подтверждает, что все условия настоящего с ним Договора согласованы.

11.6.2. Неотъемлемой частью настоящего договора, является следующее приложение:

- План Квартиры (Приложение №1).

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «СЗ «Дивногорский»

ИНН/КПП 5404311392/540401001

Юр.адрес: 630041, г. Новосибирск,

пер. 2-й Эскаваторный, дом 29, офис 16

Факт.адрес: 630041, г. Новосибирск,

пер. 2-й Эскаваторный, дом 29, офис 16

e-mail: szdivno@bk.ru

телефон 8 (383)316-29-73

Р/счет № 40702810323000016807

ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ"

АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 045004774

К/счет № 30101810600000000774

ОГРН 1225400022902

Директор

_____/К.Г. Сотов

Участник долевого строительства

Адрес для корреспонденции: _____

ИНН _____

СНИЛС _____

e-mail: _____

Тел. +7 _____

_____/_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ 2-_____ от «____» _____ 202__ г.

План Квартиры

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Дивногорский»

_____/К.Г. Сотов

Участник долевого строительства:

_____/_____