ДОГОВОР № {AGGRNUM}
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

от «{DATE_D}»

{DATE_M} pfobnf
{DATE_Y} г.

Общество с ограниченной ответственностью «АКД-Мета» (ООО «АКД-Мета»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице {prea}, с одной стороны,

и **{LNAME} {NAME} {OTCH}**{DOV}, именуем{suf} в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный многоэтажный дом № 30 (по генплану) с помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенной автостоянкой по ул. Лескова, 29 стр. в Октябрьском районе г. Новосибирска, IX – этап строительства, блок-секция «а», на земельном участке площадью 48338 кв.м. с кадастровым номером 54:35:071110:41** (**далее – Дом**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрирован Управлением ФРС по НСО от 25.10.2007 г., номер регистрации 54-54-01/298/2007-557,- Дополнительного соглашения от 06.08.2010 г. к Договору аренды земельного участка от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО от 23.12.2010 г., номер регистрации № 54-54-01/663/2010-554,

- Дополнительного соглашения №1 от 30.09.2010 г. к Договору аренды земельного участка от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО от 23.11.2010 г., номер регистрации 54-54-01/561/2010-400, - Соглашения от 03.10.2011г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории г.Новосибирска от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО от 03.11.2011 г., номер регистрации № 54-54-01/600/2011-300,

- Дополнительного соглашения №2 от 07.06.2012 г. к Договору аренды земельного участка от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра от 09.07.2012 г., номер регистрации № 54-54-01/351/2012-255,

-Дополнительного соглашения №2 от 27.07.2012г. к Договору аренды земельного участка от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО от 26.11.2012г., номер регистрации 54-54-01/586/2012-163,

-Дополнительного соглашения №3 от 06.08.2013г. к Договору аренды земельного участка от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО от 02.09.2013г., номер регистрации 54-54-01/401/2013-524,

- Дополнительного соглашения №4 от 07.06.2016г. к Договору аренды земельного участка от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО от 15.08.2016г., номер регистрации 54-54/001-54/001/181/2016-931/1,

- Справки № 31/19/09344 от 05.08.2016 г., выданной мэрией города Новосибирска,

- Дополнительного соглашения №5 от 13.06.2018 г. к Договору аренды земельного участка от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО 03.07.2018г., номер регистрации 54:35:071110:41-54/001/2018-715,

- Дополнительного соглашения №6 от 23.07.2019 г. к Договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 07.08.2007 №67777/1, зарегистрировано Управлением Росреестра по НСО 02.08.2019 г., номер регистрации 54:35:071110:41-54/001/2019-1619,

- проектной документации: шифр 01/03/2014-П-30 от 2014 года, изготовленной ООО «ИнтерПроект», с изменениями от 2018 года.

- Разрешения на строительство № 54-Ru 54303000-84-2017 от 08.06.2017 г., с изменениями № 54-Ru54303000-84и-2019 от 30.05.2019 г., выданного Мэрией города Новосибирска,

- проектной декларации на строительство Дома, размещенной на сайте http://наш.дом.рф/, опубликованной на сайте http://www.oazis54.ru.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с документацией, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

1.4. Объектом долевого строительства является **{ROOMSprop}комнатная квартира общей площадью {SQ} кв.м., расположенная в Доме на {FLOORprop} этаже, в {entr} подъезде, блок секция {osvn}, номер квартиры {STRNUMBER} (строительный).**

К объекту долевого строительства также относится балкон/лоджия площадью _____ кв.м., но данная площадь в составе общей площади объекта долевого строительства не учитывается, не подпадает под действие пункта 2.9, 2.10 Договора и отдельно не оплачивается. Стоимость балкона/лоджии включена в цену договора.

1.5. Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего договора. План Объекта долевого строительства указан на плане {FLOOR} этажа Дома, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью - Приложение №1.

Основные характеристики Дома и жилого помещения (квартиры), являющегося Объектом долевого строительства, определены в Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.6. Адрес Объекта долевого строительства, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод Дома эксплуатацию. Уточненные адрес Объекта долевого строительства, его площадь, иные характеристики указываются в передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **3 квартал 2021 г.**

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

2. Цена договора. Порядок и сроки оплаты цены договора

2.1. Цена договора определяется как произведение цены 1 кв.м (одного квадратного метра) общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4 настоящего Договора.

2.2. Цена договора составляет **{AMOUNTras} ({AMOUNTrasprop},** исходя из цены одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства {mv} ({mvprop}.

2.3. В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

2.4. Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 2.9. и 2.10. настоящего договора.

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

2.6. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке, указанном в п. 2.6.1. 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 2.7. настоящего Договора.

2.6.1. 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. 2.6. Договора, на нижеуказанных условиях:

- сумма аккредитива {AMOUNTdol1} ({AMOUNTdol1prop}; НДС не облагается.

- срок действия аккредитива – до {ACCSROK} г.

- банк-эмитент – { Ф-л Банка ГПБ (АО) Западно-Сибирский };

- Авизующий банк - Ф-л Банка ГПБ (АО) Западно-Сибирский;

- Исполняющий банк - Ф-л Банка ГПБ (АО) Западно-Сибирский;

- Банк Получателя- Ф-л Банка ГПБ (АО) Западно-Сибирский;

- Плательщик – ФИО покупателя;

- Получатель средств – Депонент (Участник долевого строительства) (денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.6 настоящего Договора).

- условия платежа по аккредитиву – без акцепта, после предъявления Получателем в банк-эмитент оригинала настоящего договора (с предоставлением копии), зарегистрированного (с отметками) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области о государственной регистрации Договора;

- период предоставления документов по аккредитиву – не позднее 8 рабочих дней до даты истечения срока действия аккредитива;

- частичное использование запрещено;

- закрытие аккредитива – по факту совершение выплаты/по истечении срока действия аккредитива либо по заявлению Получателя аккредитива об отказе от использования аккредитива до истечения срока его действия (при наличии согласия Плательщика);

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

- 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 19.06.2012 № 383-П.

2.7. Открытие специального счета эскроу осуществляется на основании трехстороннего договора счета эскроу, заключаемого между Эскроу-агентом, Участником долевого строительств 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: «Газпромбанк» (Акционерное общество), сокращенное наименование – Банк ГПБ (АО), наименование на иностранном языке - GAZPROMBANK, MOSCOW, RUSSIA FOR WEST-SIBERIAN BRANCH, место нахождения: Россия, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, дом 16, корпус 1, адрес электронной почты: mailbox@gazprombank.ru тел. +7 (383) 236-70-23 и +7 (383) 236-70-55 (далее также – Банк).

Бенифициар: ООО «АКД-Мета»

Депонент: **{LNAME} {NAME} {OTCH}**{DOV}

Депонируемая сумма: **{AMOUNTras} ({AMOUNTrasprop}**

Срок перечисления банком-эмитентом суммы депонирования, внесенной Депонентом посредством аккредитива, указанного в п. 2.6.1. 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 (оригинал или нотариально удостоверенная копия).

Срок условного депонирования денежных средств: 31.12.2021 года

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

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома,
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома,

или

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства информации о вводе в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома."

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

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии у Застройщика задолженности перед Банком по Договору № 2919-082-38428 об открытии кредитной линии от «29» октября 2019 г., средства направляются Эскроу-агентом на залоговой счет Застройщика, открытый в Газпромбанк (Акционерное общество), № 40702810800290002670, права по которому переданы в залог на основании договора залога прав по договору банковского (залогового) счета № 2919-082-38428/зс от 29.10.2019 г. Газпромбанк (Акционерное общество), предоставившему Застройщику целевой кредит на строительство Многоквартирного дома. В случае отсутствия у Застройщика задолженности перед Банком денежные средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Газпромбанк (Акционерное общество) № 40702810400290002915.

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.

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

2.9. В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.4 настоящего Договора, более чем на 1 квадратный метр (далее – площадь увеличения):

2.9.1. Цена настоящего Договора увеличивается на сумму, определенную путем умножения площади увеличения на цену одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2 настоящего Договора (далее – сумма доплаты).

2.9.2. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о том, что фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации превысила общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.4 настоящего Договора и о сумме доплаты, рассчитанной в соответствии с п.2.9.1. настоящего Договора.

2.9.3. Участник долевого строительства обязуется до передачи ему Объекта долевого строительства заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору и к договору счета эскроу, указанному в п.2.7. настоящего Договора, об изменении (увеличении) цены Договора и депонируемой суммы соответственно на сумму доплаты.

2.9.4. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору, указанного в п.2.9.3. настоящего Договора, внести сумму доплаты на специальный счет эскроу, открытый у Эскроу-агента путем безналичного перечисления денежных средств на счет эскроу.

2.10. В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации изменится в сторону уменьшения более чем на 1 квадратный метр по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.4 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу между суммой, определенной в п. 2.2 настоящего Договора, и произведением фактической общей площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного места, определенную в п. 2.2 настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента перечисления Застройщику Эскроу-агентом денежных средств со счета эскроу.

2.11. Стороны пришли к соглашению, что по денежным обязательствам Сторон по Договору ни одна из Сторон не имеет права на получение с другой Стороны предусмотренных ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами. Проценты, предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, не начисляются.

3. Порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Обязательства Застройщика и Участника долевого строительства по настоящему договору являются встречными. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства только после надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а так же предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства 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.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в **течение семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный в п. 3.4. настоящего договора срок, или при отказе от принятия Объекта долевого строительства (за исключением составления акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям законодательства или договора), в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика, направленного в соответствии с п. 3.3 настоящего договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Дата составления одностороннего акта является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со

дня подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства.

3.6. С даты подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Дома.

3.7. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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. Если изменение срока окончания строительства повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства, изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.8. В порядке, предусмотренном настоящим договором, Объект долевого строительства передается подготовленным под самоотделку. Подготовка под самоотделку включает в себя:

а) полы - фиброцементная стяжка, в санузлах – цементно-песчаная стяжка, в местах прохода перекрытий канализационными стояками - гидроизоляция;

б) стены кирпичные – улучшенная штукатурка, стены бетонные и перегородки пазогребневые - затирка швов;

в) потолок – бетонный без отделки;

в) установка окон пластиковых с двухкамерным стеклопакетом;

г) установка входных дверей (внутриквартирные двери не устанавливаются);

д) сантехнические работы:

- монтаж системы отопления - 100 %;

- монтаж стояков систем холодного и горячего водоснабжения без внутриквартирной разводки, без установки полотенце сушителей и санитарных приборов,

- монтаж стояков канализации без внутриквартирной разводки, без установки санитарных приборов;

е) электромонтажные работы:

-электротехническая разводка без установки концевых приборов.

3.9. Установка телефонов производится Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

4. Права и обязательства сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществить комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

4.1.3. Сдать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на регистрацию настоящего Договора после исполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива в соответствии с п. 2.6.1. Договора и открытию специального счета эскроу в соответствии с п. 2.7. Договора. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их изменения.

4.1.4. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома вносить изменения в проектную документацию Дома, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами

разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками и (или) землями, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 07.08.2007 №67777/1 (Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области от 25.10.2007 г., номер регистрации 54-54-01/298/2007-557), изменять предмет ипотеки в соответствии со ст.13 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» и переносить записи ЕГРП о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Дома, или часть земельного участка.

4.2.2. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены договора в порядке, определенном в настоящем договоре.

4.3.2. 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.

4.3.3. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия Объекта долевого строительства.

4.3.4. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в срок, указанный в настоящем договоре.

4.3.5. Участник долевого строительства обязуется сдать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на регистрацию настоящего Договора, после исполнения им обязательства по открытию аккредитива в соответствии с п. 2.6.1. Договора и открытию специального счета эскроу в соответствии с п. 2.7. Договора.

4.3.6. Участник долевого строительства дает свое согласие до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию Дома, на осуществление строительства на земельном участке с кадастровым номером **54:35:071110:41** объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками и (или) землями, на объединение земельного участка с иными земельными участками и (или) землями в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на внесение соответствующих изменений в договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 07.08.2007 №67777/1 (Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области от 25.10.2007 г., номер регистрации 54-54-01/298/2007-557), на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст.13 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» и перенос записи ЕГРП о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Дома, или часть земельного участка.

4.3.7. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Дома будет осуществляться Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка и право аренды части

Земельного участка с кадастровым номером 54:35:071110:41 (учетный номер части 54:35:071110:41/24 площадью 8 936 кв.м) будет находиться в залоге у Банка.

4.3.8. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

4.3.9. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Отказаться от исполнения от настоящего договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5. Гарантии качества

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, сводам правил, проектной документации, градостроительным регламентам, а так же иным обязательным требованиям.

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

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

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, реконструкции, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

5.5. Если требования Участника долевого строительства об устранении недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению его качества или делающих его непригодным для предусмотренного Договором использования, являются обоснованными и заявлены в течение гарантийного срока, Застройщик устраняет указанные недостатки (дефекты) в срок, не превышающий 45 дней после получения Застройщиком письменной претензии.

В случае, если во время устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства станет очевидным, что они не будут устранены в определенный Договором срок, стороны могут заключить соглашение о новом сроке устранения недостатков (дефектов).

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и всего Дома либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.7. Стороны признают, что после завершения строительства общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.4 настоящего Договора. Допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение такой площади (относительно данных, указанных в п. 1.4 настоящего Договора) в большую либо в меньшую сторону, но не более, чем на 5 (пять) процентов. Указанное изменение площади не является для участника долевого строительства существенным изменением размера Объекта долевого строительства

6. Уступка права требования

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после полной уплаты цены настоящего Договора.

6.2. 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 после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. При совершении Участником долевого строительства уступки прав требования по настоящему Договору, Застройщик имеет преимущественное право на заключение договора уступки прав требования. Участник долевого строительства не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой уступки, обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору с указанием условий уступки (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия уступки права требования). Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомление о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика.

6.4. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления об уступке от Участника долевого строительства оформляет и подписывает договор об уступке права требования по настоящему договору на условиях предложения третьему лицу. В случае если Застройщик не воспользовался своим преимущественным правом на заключение договора уступки права требования, Застройщик оформляет договор уступки права требования лицу, указанному в уведомлении Участника долевого строительства.

6.5. За оформление договора уступки прав требования по настоящему договору Участник долевого строительства выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% (один процент) от цены договора при оформлении договора уступки права требования. Вознаграждение за оформление договора уступки прав требования включает в себя налог на добавленную стоимость.

6.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки со штампом регистрирующего органа.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за

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

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 4.3.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока оплаты цены договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, 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 так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему договору. Претензии должны быть направлены через организацию связи заказным письмом с уведомлением о вручении либо передаются непосредственно Стороне договора либо уполномоченному представителю Стороны договора. Срок для рассмотрения претензии – 15 календарных дней с даты получения претензии.

8.2. При не достижении согласия Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, под арестом и спором не состоит, а так же не обременен другими обязательствами, за исключением обязательств, вытекающих из договоров долевого участия в строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирных жилых домах, строящихся в границах земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора в соответствии со ст.13 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».

9.2. Застройщик уведомил Участника долевого строительства о том, что Застройщиком с Оператором связи заключен договор о сотрудничестве по вопросам организации сетей FTTx, согласно которому Оператор связи обязуется за свой счет выполнить работы по организации сетей FTTx (Fiber to the Home, Building) строящегося Дома в целях предоставления в дальнейшем владельцам жилых и нежилых помещений в Доме услуг электросвязи, а Застройщик обязуется оказывать содействие Оператору связи в выполнении работ по организации сетей FTTx Дома и доводить информацию о предоставлению доступа к FTTx Здания до каждого обратившегося к Застройщику гражданина и/или юридического лица с целью приобретения помещения в Доме. Застройщик уведомил Участника долевого строительства о том, что установленное Оператором связи в Доме оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью Оператора связи и плата за его размещение в Доме с участников долевого строительства взиматься не будет.

9.3. Застройщик уведомил Участника долевого строительства о системе мусороудаления в Доме, предусмотренной проектным решением:

- накопление твердых бытовых отходов будет производиться в контейнерах, размещенных на специально оборудованных площадках, с последующим вывозом отходов на мусорные отвалы в сроки, установленные СанПин 42-128-4690-88;

- мусорные контейнеры в количестве, необходимом по расчету, будут размещены на расстоянии не менее 20 метров от детских площадок и площадок для отдыха взрослых.

Участник долевого строительства согласен не эксплуатировать мусоропровод в Доме и использовать для накопления твердых бытовых отходов только контейнеры, размещенные на специально оборудованных площадках.

9.4. Настоящий договор и договоры уступки прав требований по настоящему договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенным с момента осуществления регистрации.

9.5. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.6. Все уведомления и сообщения по настоящему договору должны быть направлены заказным письмом с уведомлением о вручении либо переданы лично Стороне договора или уполномоченному лицу Стороны договора.

9.7. Настоящий договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета настоящего договора и иные договоренности, совершенные в какой-либо форме, являются недействительными.

9.8. В случаях, неурегулированных настоящим договором, Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и иными нормативными правовыми актами РФ.

9.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства).

9.10. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью приложение:

- Приложение №1 - План Объекта долевого строительства на плане {FLOOR} этажа Дома.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «АКД-Мета»
630008, г.Новосибирск, ул. Лескова, д.23, этаж 1
ИНН 5405416327, КПП 540501001,
{OURBANKR}

{podpis}

Участник долевого строительства:
{LNAME} {NAME} {OTCH}
паспорт {PASSser} {PASSnum}, выдан {PASSvd} {PASSvdd} г., код подразделения {PASSvdnum},
дата рождения: {BIRTHD}, место рождения: {BIRTHpl},
адрес: {ADR},
телефон: {PHONE}

_____

{DOV}

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ {AGGRNUM} от {DATE} г.

План Объекта долевого строительства на плане {FLOOR} этажа Дома

Многоквартирный многоэтажный дом № 30 (по генплану) с помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенной автостоянкой, раположенный по адресу: город Новосбирск, Октябрьский район, ул. Лескова 29 стр. на земельном участке площадью 48338 кв. м. с кадастровым номером 54:35:071110:41, состоящий из:

блок-секции «а» многоквартирного многоэтажного дома № 30 (по генплану) с помещениями общественного назначения, встроено-пристроенной автостоянкой в осях А-Г/1-3 – IX этап строительства и

блок-секции «б» многоквартирного многоэтажного дома № 30 (по генплану) с помещениями общественного назначения, встроено-пристроенной автостоянкой в осях Б-Г/3-4 – X этап строительства.

Количество этажей дома 27, из них два подземных и 25 наземных. На 2 подземных этажах (уровнях) располагается помещение автостоянки. На 1 этаже расположены нежилые помещения (офисы). На 2-25 этажах расположены жилые помещения, квартиры.

Общая площадь здания 42026,10 кв. м, в том числе секция «а» - 21459,65 кв.м, секция «б» - 20566,45 кв. м.

Наружные стены – кирпичная кладка из полнотелого кирпича толщиной 250 мм на цементном растворе марки М100, навесная вентилируемая фасадная система с утеплением минераловатными плитами и облицовкой фиброцементными плитами. Наружные стены подземной автостоянки – монолитные железобетонные.

Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные плиты.

Класс энергоэффективности – А.

Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение (квартира № {STRNUMBER} (стр.)). Расположено на {FLOORprop} этаже дома блок-секции «а». Общая площадь объекта долевого строительства – {SQ} кв.м., жилая – _____. В общую площадь объекта долевого строительства по договору включены площади помещений:
жилой комнаты площадью ____ кв.м., туалетной комнаты площадью ___ кв.м., ванной комнаты площадью ____ кв.м., коридора площадью ____ кв.м., кухня площадью _____ кв.м. Также к объекту долевого строительства относится балкон/лоджия площадью ____ кв.м., но в общую площадь объекта долевого строительства площадь балкона/лоджии не включается.

Застройщик:
ООО «АКД-Мета»

{podpis}

Участник долевого строительства:
{LNAME} {NAME} {OTCH}

{DOV}