

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гелеон Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Матиса Александра Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Ф.И.О.**, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий на основании своих гражданских прав, от своего лица и в своих интересах, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о следующем:

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

**1.4. Участник долевого строительства** – физическое либо юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора, имеющее права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

**1.5. Объект долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.6.** Застройщик подтверждает, что в соответствии со статьей 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" им размещена в Единой информационной системе жилищного строительства информация, указанная в части 2 статьи 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

## 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства: блок – секцию № \_\_\_\_\_ в здании малоэтажного блокированного жилого дома, расположенную на земельном участке с кадастровым номером: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., по адресу: микрорайон «Гармония», Каменского сельсовета, Новосибирского района, Новосибирской области, Российской Федерации (**адрес строительный**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства:

блок-секция № \_\_\_\_\_  
общая площадь: \_\_\_\_\_ кв. м.  
количество этажей – 2

**2.2.** Объект строительства обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, локальная канализация (септик).

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

**2.4.** Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешения на строительство № 54-RU54519305-114-2020 от 18.08.2020 г., выданного Администрацией Новосибирского района Новосибирской области, сроком действия до 18.08.2021 г.;
- Проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства.
- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 19 мая 2020 года № 3718/45, выданного Министерством строительства Новосибирской области.

• Право собственности на земельный участок принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Гелеон Строй» на основании Договора купли-продажи земельного участка № б/н от 28.05.2020 г.

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

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

- стены-кирпич без штукатурки, без внутренних перегородок, пол - ж/б плиты без стяжки, входная металлическая дверь, смонтированные приборы отопления и стояки (с подключением к котлу), ввод электричества в квартиру без разводки, ввод воды в квартиру с установкой счетчика, окна (без внутренней отделки), строительная деревянная лестница, газовый котел;

- материал наружных стен – Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и т.д.), материал перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты, класс энергетической эффективности – С, сейсмостойкость - 6 баллов.

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

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее III квартала 2021 года.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

**4.2.** Цена договора, указанная в п.4.1, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством объекта строительства.

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

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

**4.3.2.** Депонент: **Ф.И.О.**

**4.3.3.** Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Гелеон Строй»**

**4.3.4.** Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

**4.3.5.** Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.3.9.5. настоящего договора.

**4.3.6.** Срок условного депонирования денежных средств (не более чем шести месяцев после истечения срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в проектной декларации): 31.03.2022 года.

**4.3.7.** Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

**4.3.7.1.** Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

**4.3.7.2.** Сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Закона №214-ФЗ, этой информации.

**4.3.8.** Депонированная сумма не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 4.3.7.1.-4.3.7.2 Договора перечисляется на счет: **Общество с ограниченной ответственностью «Гелеон Строй»** 630112, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 4, этаж подвал, ИНН 5406990943, КПП

540601001, открытый в ПАО Сбербанк, номер расчетного счета: \_\_\_\_\_.

**4.3.9.** Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

**4.3.9.1.** Истечение срока условного депонирования.

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

**4.3.9.3.** Прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом.

**4.3.9.4.** Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**4.3.9.5.** платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**рублей 00 копеек** Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок до 31.12.2020 года после государственной регистрации настоящего Договора путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства.

**4.4.** Цена Договора изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных пунктом 4.6. настоящего Договора.

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

**4.5.1.** корректировки общей площади Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 4.6. настоящего Договора;

**4.5.2.** внесения изменений в Договор, в части изменения технических характеристик Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

**4.6.** В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании данных технического плана, изменится в сторону увеличения более чем на 5 (пять) процентов, либо уменьшения более чем на 5 (пять) процентов по сравнению с общей площадью объекта долевого строительства указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, сумма, подлежащая доплате со стороны Участника долевого строительства (в случае увеличения площади), либо возврат денежных средств со стороны Застройщика (в случае уменьшения площади) определяется как разница между фактической площадью Объекта долевого строительства определенной на основании данных технического плана и общей площадью объекта долевого строительства указанного в пункте 2.1. настоящего Договора умноженная на стоимость одного квадратного метра на день подписания настоящего Договора.

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

**4.8.** В случае неоплаты долга Участника долевого строительства в течение более чем 2 (двух) месяцев после истечения сроков оплаты, предусмотренных п. 4.3 настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

## **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1** Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

**5.1.2** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**5.1.3.** Представить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

**5.1.4.** Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства (создания) им многоквартирного жилого дома с расположенным в нём Объектом долевого строительства (согласно Приложения №1), указанного в п.2.1. настоящего Договора, и для оплаты услуг Застройщика.

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

**5.1.6.** Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

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

**5.1.8.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, технические характеристики которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**5.1.9.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, включающего в себя Объект долевого строительства, указанного в Приложении №1, к настоящему Договору.

**5.1.10.** Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о

ходе строительства.

**5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**5.2.1.** Своевременно, в срок, предусмотренный п. 4.3.9.5. настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

**5.2.2.** В течение семи рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, принять Объект долевого строительства надлежащего качества, с характеристиками, соответствующими условиям Договора, и подписать **акт приема-передачи**, в случае отсутствия недостатков передаваемого Объекта долевого строительства.

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

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

**5.3.** Обязательства Застройщика в части передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

**5.4.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4.3.9.5. настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

## **6. ПРАВА СТОРОН**

**6.1. Застройщик вправе:**

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

**6.1.2.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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

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

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

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

**6.2. Участник долевого строительства вправе:**

**6.2.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

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

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

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

**6.2.4.** Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства



после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи.

**6.3. Участник долевого строительства не имеет права:**

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

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

**7. СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

**7.1.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.6. настоящего Договора.

**8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**8.1.** В соответствии со ст. 8. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон

**8.2.** Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

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

**8.4.** Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 8.1 Договора, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта долевого строительства должна была состояться.

**8.5.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, ответственность за причиненный ущерб Объекта долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекта долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

**8.6.** Обязанность по передаче Объекта долевого строительства долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.

**8.7.** Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

**8.8.** С даты подписания акта приёма-передачи, Участник долевого строительства принимает на себя обязанность по оплате коммунальных платежей, которые вносит в размере, указанном в соответствующем счете коммунальной службы, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о выставлении данного счёта.

**9. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

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

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не

исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

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

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

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

## **11. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**11.1.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты ввода в эксплуатацию жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

**11.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного жилого дома, устанавливается равным 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

**11.5.** В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, подтвержденного соответствующим экспертным заключением компетентной организации, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика в течение 20 рабочих дней возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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

## **12. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

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

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

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

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

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

## **13. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**13.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора в полном объеме и с письменного согласия Застройщика.

**13.2.** В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения

письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу с даты государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующего соглашения об уступке несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

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

#### ***14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)***

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

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

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

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

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

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

#### ***15. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ***

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

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

**15.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

#### ***16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

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

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

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки указан в п. 17. настоящего Договора.

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

Участник долевого строительства уведомлен и понимает, что:

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

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

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

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

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

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

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

**16.5.** Направление документов в адрес Участника долевого строительства осуществляется по адресу, указанному Участником долевого строительства для отправки корреспонденции или любому иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 13 Договора. Неполучение или несвоевременное получение Участником долевого строительства документации, касающейся исполнения настоящего Договора в своевременные сроки, не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязательств по настоящему Договору.

**16.6.** Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

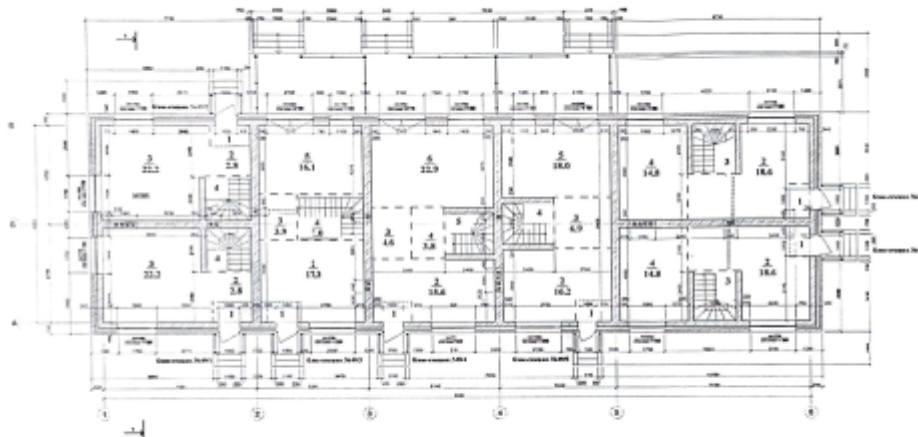
#### **17. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

<b>Застройщик</b>	<b>Участник долевого строительства</b>
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Гелеон Строй»</b> 630091, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 4, этаж подвал, ИНН 5406990943, КПП 540601001, Р/с 40702810400010024218 в Новосибирском Филиале АКБ «Ланта-Банк» (АО) К/с 30101810000000000837 БИК 045004837 <b>Директор</b>  _____/ <b>Матис А.А.</b>/ <b>м.п.</b></p>	<p><b>Ф.И.О.</b>  _____ года рождения, Паспорт серии: Выдан: код подразделения: Адрес регистрации: Телефон:  _____/ <b>Ф.И.О.</b> /</p>

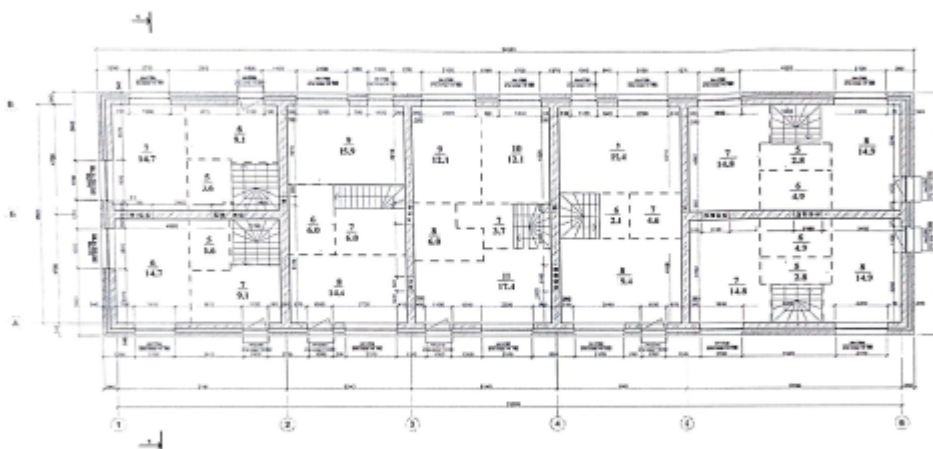


План объекта:

План 1-го этажа здания М1:200



План 2-го этажа здания М1:200



Застройщик	Участник долевого строительства
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Гелеон Строй»</b> 630091, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 4, этаж подвал, ИНН 5406990943, КПП 540601001, Р/с 40702810400010024218 в Новосибирском Филиале АКБ «Ланта-Банк» (АО) К/с 30101810000000000837 БИК 045004837 <b>Директор</b>  _____ / Матис А.А./ <b>м.п.</b></p>	<p><b>Ф.И.О.</b> _____ года рождения, Паспорт серии: Выдан: код подразделения: Адрес регистрации: Телефон:  _____ /Ф.И.О. /</p>

