

Проект договора

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Городской строительный фонд» (ООО «ГСФ»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Трухина Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

в дальнейшем именуемые «Стороны», руководствуясь ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, заключили настоящий договор, (далее - «Договор»), о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Объект - **«Жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой – I этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой»**, расположен в границах земельных участков по адресу: **Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Декабристов, 115 стр.** (почтовый адрес присваивается после ввода жилого дома в эксплуатацию) (далее «Многоквартирный дом»). Строительство Многоквартирного дома ведется согласно разрешения на строительство № **54-Ru54303000-106-2018 от 01.06.2018 г., Ru54303000-106-2018-106и-2019 от 18.09.2019 г.**, выданных Мэрией г. Новосибирска на земельных участках с кадастровыми номерами: **54:35:074371:43; 54:35:074371:13; 54:35:074365:26.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в сроки, установленные настоящим договором.

1.2. Основные характеристики Объекта:

| № п/п | Наименование характеристики                              | Описание характеристики                                                               |
|-------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | <b>Вид Объекта</b>                                       | Многоквартирный дом                                                                   |
| 2     | <b>Назначение Объекта</b>                                | Жилое                                                                                 |
| 3     | <b>Количество блок-секций, входящих в состав Объекта</b> | 1                                                                                     |
| 4     | <b>Этажность</b>                                         | 24                                                                                    |
| 5     | <b>Общая площадь Объекта</b>                             | 19 605,1 кв.м.                                                                        |
| 6     | <b>Материал наружных стен</b>                            | Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич) |
| 7     | <b>Материал поэтажных перекрытий</b>                     | Монолитный железобетон                                                                |
| 8     | <b>Класс энергоэффективности</b>                         | A – очень высокий                                                                     |
| 9     | <b>Сейсмостойкость</b>                                   | 6 баллов                                                                              |

1.3. Застройщик разместил проектную декларацию от 06.07.2018 г. на сайте наш.дом.рф

**2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объектом долевого строительства является квартира (далее по тексту – КВАРТИРА),

входящая в состав Многоквартирного дома, и общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Основные характеристики КВАРТИРЫ:

| Этаж | Номер квартиры | Количество комнат | Общая площадь комнат, кв.м. | Общая площадь квартиры, кв.м. | Расчетная (проектная) площадь квартиры, кв.м. |
|------|----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
|      |                |                   |                             |                               |                                               |

Иные характеристики:

| № п/п | Наименование характеристики                                                           | Описание характеристики |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1     | Назначение                                                                            | Жилое                   |
| 2     | Количество помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас | —                       |
| 3     | Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас    | _____ кв.м.             |

**Общая площадь КВАРТИРЫ** исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухню, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий (балконов).

**Расчетная (проектная) площадь КВАРТИРЫ** исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ (общая площадь), включая площадь лоджий (балконов).

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей КВАРТИРЫ (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта, содержится в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

К общему имуществу в Многоквартирном доме относятся помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе: комната уборочного инвентаря, индивидуальный тепловой пункт, узел ввода с узлами учета воды, насосная с противопожарным оборудованием, электрощитовые, венткамеры, незадымляемые площадки, вестибюли, коридоры, тамбуры, помещение для консьержа, машинное помещение лифтов, лифтовые холлы, шахты лифтов, лестницы, лестничные клетки, кровля, технические помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения Многоквартирного дома и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование, а также ограждающие несущие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

Общее имущество в Многоквартирном доме будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства.

2.2. Уточнение расчетной и общей площади КВАРТИРЫ производится на основании результатов обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации.

2.3. КВАРТИРА подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает:

- пол: в санузлах - выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора с обмазочной гидроизоляцией и шумоизоляцией; в остальных помещениях – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора с шумоизоляцией;
- потолок: монолитная железобетонная плита без отделки;
- стены и перегородки: улучшенная штукатурка, затирка (кирпичные перегородки сан. узлов, ванных комнат);
- откосы окон: улучшенная штукатурка;
- откосы дверей: без отделки;
- дверные проемы – входной дверной блок (остальные двери не устанавливаются);
- оконные проемы – пластиковые оконные блоки и балконные двери с двухкамерным стеклопакетом, на лоджии – одинарное остекление;

Электромонтажные работы – по проекту, без установки осветительных приборов.

Сантехнические работы – по проекту без установки сантехнического оборудования (унитаз, раковина, смесители и т.д.).

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Внести сумму долевого взноса в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.

3.1.2. Принять объект долевого строительства в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п. 2.3. Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае несоответствия Квартиры условиям п. 2.3. договора, подписать Акт либо Дефектную ведомость, в которой указывается конкретные несоответствия Квартиры требованиям, указанным в п. 2.3. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный в п.5.2. Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двадцати дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Правом на передачу объекта долевого строительства в одностороннем порядке застройщик может воспользоваться только в случае, если обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.1.3. Оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электро-теплоснабжение и т.п., нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности объекта долевого строительства, с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.1.4. Участник долевого строительства при подписании Акта приема-передачи квартиры подписывает договор на управление в отношении Объекта согласно положений ч.2 ст.161 ЖК РФ.

3.1.5. Не выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, не вносить какие-либо изменения в проект планировки КВАРТИРЫ без предварительного разрешения и согласия Застройщика до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи (в том числе, и по одностороннему акту).

3.1.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты долевого взноса и иных предусмотренных Договором платежей полностью и подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.7. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений (договоров) об уступке прав требования по Договору и т.п. в соответствии с требованиями действующего законодательства. Оформление документов силами Застройщика осуществляется в соответствии с договором об оказании услуг.

3.1.8. В целях сохранения единства проектного решения Объекта и соблюдения технических регламентов не производить изменений фасадов Объекта, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий. Не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Объекта.

### **3.2. Участник долевого строительства вправе:**

3.2.1. Осуществлять все права, предоставленные лицам, которые являются участниками долевого строительства, Федеральным законом от 30 декабря 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».

3.2.2. Уступить права требования по Договору третьим лицам только после уплаты им долевого взноса или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. 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 квартиры

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

3.2.4. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Многоквартирного дома иных Участников долевого строительства в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства, а также на изменение состава и характеристик имущества и помещений общего пользования.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.3.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.3.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.4. После оплаты долевого взноса выдать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий оплату долевого взноса, при предъявлении Участником долевого строительства соответствующего требования.

3.3.5. Не затрагивать интересы Участника долевого строительства при заключении договоров об участии в долевом строительстве с другими участниками долевого строительства Объекта.

3.3.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случаях, установленных п. 3.1.2. Договора.

3.3.7. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

3.3.8. Застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства согласно ст. 20, 21 Федерального закона от 30 декабря 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».

#### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства досрочно.

3.4.2. Привлекать иных участников долевого строительства для участия в финансировании строительства Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, без согласования с Участником долевого строительства.

3.4.3. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Участнику долевого строительства Квартиры.

3.4.4. На полную компенсацию Участником долевого строительства всех приходящихся на Квартиру расходов, понесенных Застройщиком при оплате коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за днем подписания передаточным Квартиры Участнику долевого строительства и оканчивая днем, предшествующим дате оформления Участником долевого строительства отношений с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) в соответствии с выбранным для сданного в эксплуатацию Многоквартирного дома способом управления этим многоквартирным жилым домом.

3.4.5. Требовать от Участника долевого строительства исполнения его обязанностей, установленных настоящим Договором и Федеральным законом от 30 декабря 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».

### **4. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС, ПОРЯДОК ЕГО ВНЕСЕНИЯ.**

4.1. Сумма долевого взноса Участника долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

4.2. Участник долевого строительства вносит сумму долевого взноса в сумме, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего Договора и готовности к выдаче Договора участия в долевом строительстве по данным официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии путем, безналичного перечисления денежных средств в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей в течении \_\_\_\_\_ дней после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее \_\_\_\_\_ г.

Все платежи вносятся путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый на Депонента, 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, с учетом следующего:

4.2.1. 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;

4.2.2 Депонент: \_\_\_\_\_  
Бенефициар: ООО «Городской строительный фонд»

4.2.3 Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ **рублей.**

4.2.4 Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.4.2 настоящего договора.

4.2.5 Срок условного депонирования денежных средств: 29 июня 2021 г.

4.2.6 Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

4.2.7. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.6. настоящего Договора, на счет ООО «Городской строительный фонд», указанный в реквизитах настоящего договора, в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара. Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора

4.2.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации

4.3. В случае, если до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник долевого строительства обязуется осуществить платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Многоквартирного дома пропорционально расчетной площади КВАРТИРЫ в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.4. В случае отклонения общей площади КВАРТИРЫ, указанной в п. 2.1. Договора, от фактической общей площади КВАРТИРЫ (определенной на основании результатов обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации), более чем на 5%, то сумма долевого взноса подлежит перерасчету, из расчета стоимости 1 (Одного) кв.м., рассчитанную путем деления суммы долевого взноса на общую площадь КВАРТИРЫ, указанную в п. 2.1 настоящего Договора. Порядок оплаты разницы определяется в п. 4.5. настоящего Договора.

В случае, если отклонение составляет менее 5%, сумма долевого взноса перерасчету не подлежит.

4.5. В случае отклонения общей площади КВАРТИРЫ, указанной в п. 2.1. настоящего Договора по результатам обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации более чем на 5% в сторону увеличения, Застройщик вправе потребовать с Участника долевого строительства оплаты разницы, превышающей общую площадь КВАРТИРЫ, при этом Участник долевого строительства должен оплатить данную разницу в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о результатах обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации. В случае изменения общей площади КВАРТИРЫ указанной в п. 2.1. настоящего Договора по обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации более чем на 5% в сторону уменьшения, Участник долевого строительства вправе потребовать с Застройщика оплаты разницы за недостающую общую площадь КВАРТИРЫ, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, при этом Застройщик должен оплатить Участнику долевого строительства данную разницу в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Участника долевого строительства.

Изменение суммы долевого взноса согласно данному пункту Договора оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.6. Суммы, уплаченные Участником долевого строительства, расходуются Застройщиком согласно ст.18 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». Если по окончании процесса строительства между суммой, полученной Застройщиком, и затратами, понесенными при создании Объекта, образовалась разница, она остается в распоряжении Застройщика и возврату уплатившему ее лицу (лицам) не подлежит.

Указанная в настоящем пункте стоимость Объекта включает в себя расходы на государственную регистрацию Договора, иные расходы, предусмотренные ст. 18 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", денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.7. В случае, если Участник долевого строительства не внес долевой взнос Застройщику в полном размере, Участник долевого строительства не вправе без согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования на получение в собственность КВАРТИРЫ, кроме обязательств перед ПАО СБЕРБАНК.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате суммы долевого взноса считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором, в порядке, установленном п. 4.2. настоящего Договора.

4.9. Участник долевого строительства обязуется совместно с Застройщиком осуществить государственную регистрацию Договора, в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с даты подписания Договора.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

5.1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод в эксплуатацию) – *1 квартал 2021 года*.

5.2. Срок передачи КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее 31 июля 2021 г. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома ранее срока, указанного в п .5.1. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства.

5.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.4. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами актам о передаче объекта долевого строительства или иным документам о передаче объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики КВАРТИРЫ, а также иная информация по усмотрению сторон.

Подписание Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора, за исключением случаев предусмотренным Договором.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п.5.2. Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.3.1.2. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или

вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, и принять его в течение 2 (двух) дней.

Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты направления Застройщиком заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

5.6. Подписание акта приема-передачи признается сторонами безусловным и достаточным подтверждением того, что Участник долевого строительства не имеет никаких претензий к полученному им и указанному в этом Акте имуществу. Последующие претензии по недостаткам (за исключением скрытых недостатков, выявление которых при обычной приемке невозможно), не учтенным в акте приема-передачи, Застройщиком не принимаются.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) лет со дня передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, определяется по техническим паспортам поставщиков/изготовителей на соответствующее оборудование, и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. 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 также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае нарушения установленных п.4.2. настоящего Договора сроков внесения долевого взноса Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного п.5.2. Договора срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. В случае если участником долевого строительства является гражданин указанная выше неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.4. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности, в том числе нормативно-правовые акты РФ, субъектов РФ и местного

самоуправления, препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств сторон по Договору.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

7.5. В случае, если в течение срока действия настоящего Договора законом будут установлены размеры неустойки менее, чем указаны в настоящем Договоре, то стороны будут применять размеры неустоек, установленные законом.

## **8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор составлен в письменной форме, **в 3 (трех) экземплярах** (1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта), подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента государственной регистрации. Договор подписан со стороны Застройщика, подписан Участником долевого строительства.

8.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п.5.5. Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Договором, не допускается.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в установленном законом порядке, и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

9.2. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства, что имущественное право на получение в собственность КВАРТИРЫ, а также земельный участок с кадастровым номером 54:35:074371:43, земельный участок с кадастровым номером 54:35:074365:26, права субаренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:074371:13 находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» (ИНН 7707083893) в качестве обеспечения выполнения обязательств Застройщика по Договору №8047.02-19/059 от 27.06.2019г. об открытии невозобновляемой кредитной линии. В случае расторжения Договора указанные права залога на имущественные права не прекращаются.

Залог имущественного права на получение в собственность КВАРТИРЫ прекращается в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Федерального закона 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, т.е. с момента подписания

Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства, о чем Залогодержатель ПАО «Сбербанк России» (ИНН 7707083893) дал согласие (пункт Договора № \_\_\_\_\_).

9.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9.4. Настоящим Участник долевого устройства дает согласие Застройщику на внесение изменений в проектную документацию, за исключением изменений, касающихся КВАРТИРЫ, в том числе:

- изменение наименования и общей площади Объекта;
- изменение в плане границ земельного (-ых) участка (-ов), площадь земельного (-ых) участка (-ов), на котором (-ых) осуществляется строительство Многоквартирного дома, в том числе по своему усмотрению осуществлять объединение, раздел и перераспределение земельного (-ых) участка (-ов), а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации и площади земельного (-ых) участка (-ов), заключением договора (-ов) аренды земельного (-ых) участка (-ов). Целью изменения плана границ земельных участков является необходимость соблюдения требований действующего законодательства в отношении нормативов обеспеченности Объекта элементами благоустройства.

9.5. Стороны обязаны своевременно в письменном виде извещать друг друга об изменении своих данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения), считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес для направления корреспонденции.

9.6. Настоящим участник долевого строительства, руководствуясь ст. 9 Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», выражает Застройщику свое согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке, обеспечения исполнения настоящего Договора. А также соблюдение Застройщиком требований действующего законодательства. Участник долевого строительства также выражает Застройщику согласие на предоставление третьим лицам информации об исполнении Застройщиком и/или Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, в том числе информацию об уплате стоимости объекта долевого строительства, сумме долевого взноса по настоящему Договору, о возникновении и урегулировании претензий, и другую имеющую отношение к настоящему Договору информацию.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях.

Настоящее согласие участника долевого строительства начинает действовать с даты заключения настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства (или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи) или после расторжения настоящего Договора.

Настоящее согласие может быть отозвано участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления (заявление подлежит передаче лично под роспись или направлению почтой заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложений).

9.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.7.1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.

## 10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «ГСФ»**

Юр. Адрес: 630009, г. Новосибирск,

ул. Добролюбова, 10/1.

ИНН/КПП 5405957870/540501001.

ОГРН 1155476055756.

Расчетный счет: № **40702810344050042346**

Сибирский банк ПАО СБЕРБАНК

ОГРН 1027700132195

ИНН 7707083893

КПП 540602001

Кор/счет 30101810500000000641

БИК 045004641

**Участник долевого строительства:**

Адрес эл. почты: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **О.В. Трухин**

\_\_\_\_\_