

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

ФОРМА

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «ЗАО СМС», именуемое в дальнейшем «*Застройщик*», в лице директора Болотникова Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «*Стороны*», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Основные понятия**

**Земельный участок** – земельный участок, площадью 6895 +/- 58.13 кв. м, с кадастровым номером 54:35:013970:233. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Королева, 1а. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) – многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено – пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях многоквартирного многоэтажного дома; коммунальное обслуживание (3.1.) – трансформаторные подстанции; стоянки.

**Объект капитального строительства** – многоквартирный многоэтажный жилой дом № 2 с объектами обслуживания жилой застройки, встроено-пристроенной автостоянкой – II этап строительства.

**Участники долевого строительства** - граждане и юридические лица, вносящие денежные средства для долевого строительства Объекта капитального строительства.

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «ЗАО СМС» - юридическое лицо, имеющее в собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ РФ №214) для строительства на этом Земельном участке Объекта капитального строительства на основании полученного Разрешения на строительство.

Понятие «**Разрешение на строительство**» используется в том значении как это определено статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Понятие «**Разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию**» используется в том значении как это определено статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), нежилое помещение или машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входящее в состав указанного Объекта капитального строительства, имеющее характеристики, согласованные **Сторонами** в разделе 2 Договора.

**Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования без учёта балконов, лоджий, веранд, террас. Общая площадь Объекта долевого строительства, согласованная **Сторонами** в Договоре (Площадь 1), является **ориентировочной** (примерной), в связи с чем, Общая площадь Объекта долевого строительства, полученная по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведённой органом технической инвентаризации (Площадь 2), может отличаться от Площади 1 как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, балкона, веранды, террасы, с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 ФЗ РФ №214.

**Акт передачи Объекта долевого строительства** – документ, подтверждающий передачу **Застройщиком** Объекта долевого строительства и принятие его **Участником долевого**

*строительства*, а также отсутствие у *Участника долевого строительства* претензий к *Застройщику* в отношении принятого им Объекта долевого строительства.

**Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства* для строительства Объекта долевого строительства.

## 1. Правовые основания для заключения Договора

**1.1.** Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-3-2018 от 18.01.2018, выданное Мэрией города Новосибирска (срок действия – до 18.01.2021 года).

Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-3-2018 от 18.01.2018, с изменениями № 54-Ru54303000-3и-2018 от 04.05.2018, выданное Мэрией города Новосибирска (срок действия – до 18.01.2021 года).

Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-3-2018 от 18.01.2018, № 54-Ru54303000-3и-2018 от 04.05.2018, с изменениями № 54-Ru54303000-3и1-2018 от 15.11.2018, выданное Мэрией города Новосибирска (срок действия – до 18.01.2021 года).

Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-3-2018 от 18.01.2018, № 54-Ru54303000-3и-2018 от 04.05.2018, №54-Ru54303000-3и1-2018 от 15.11.2018, с изменениями № 54- Ru54303000-3и2-2019 от 27.06.2019 года, выданное Мэрией города Новосибирска (срок действия – до 30.06.2021 года).

**1.2.** Протокол № 95-рзг от 02.02.2017 года о результатах аукциона, проведенного на основании постановления Мэрии города Новосибирска № 5813 от 20.12.2016 года «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах улиц Королева, Шишкина в Дзержинском районе».

**1.3.** Договор о развитии застроенной территории № 40 от 14.02.2017 года, заключенный между Мэрией города Новосибирска и Обществом с ограниченной ответственностью «ЗАО СМС».

**1.4.** Постановление Мэрии города Новосибирска № 1768 от 20.05.2019 года «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «ЗАО СМС» в собственность земельного участка в границах улиц Королева, Шишкина».

**1.5.** Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации №54-2-1-2-015489-2019 от 21.06.2019 года, выданное Автономной некоммерческой организацией Сибирский центр технической диагностики и экспертизы «Диасиб».

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации №54-2-1-2-018053-2019 от 16.07.2019 года, выданное Автономной некоммерческой организацией Сибирский центр технической диагностики и экспертизы «Диасиб».

**1.6.** Заключение Министерства строительства Новосибирской области №7445/45 от 19.08.2019 года о соответствии *Застройщика* и проектной документации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ РФ №214.

**1.7.** Проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>, а также на сайте *Застройщика* [www.zaosms54.ru](http://www.zaosms54.ru).

**1.8.** *Участник долевого строительства* подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен и согласен с содержанием документов, указанных в п.1.1. – 1.7. Договора.

**1.9.** Привлечение *Застройщиком* денежных средств *Участников долевого строительства* для строительства Объекта капитального строительства осуществляется на условиях размещения денежных средств *Участников долевого строительства* на счетах эскроу, открытых в Уполномоченном банке в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ РФ №214.

**1.10.** После ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию внесенные на счета эскроу денежные средства *Участников долевого строительства* аккумулируются (т.е. сосредотачиваются) на открытом в Уполномоченном банке расчетном счете *Застройщика* в порядке, предусмотренном статьей 15.5 ФЗ РФ № 214, и направляются на цели осуществления платежей и возмещения затрат по строительству (созданию) Объекта капитального строительства, указанные в п. 3.9 Договора и выплату Вознаграждения *Застройщика*.

**1.11.** Уполномоченный банк, эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России»; место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru; телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

## 2. Предмет Договора

**2.1.** *Застройщик* обязуется в срок, предусмотренный Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект капитального строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства передать *Участнику*

**долевого строительства** Объект долевого строительства – квартиру, имеющую следующие характеристики:

Номер (строительный):	
Количество комнат:	
Общая площадь:	
Общая приведенная площадь:	
Подъезд:	
Этаж:	

**2.2. Участник долевого строительства** обязуется уплатить Цену Договора в размере и сроки, предусмотренные Договором, а также принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

**2.3.** План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта капитального строительства с указанием в соответствии с проектной документацией основных характеристик Объекта капитального строительства согласованы в Приложении №1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью (**Приложение №1 к Договору – План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта капитального строительства**).

**2.4.** Основные характеристики Объекта долевого строительства, ведомость отделки и инженерии Объекта долевого строительства согласованы в Приложении №2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью (**Приложение №2 к Договору – Основные характеристики, ведомость отделки и инженерии Объекта долевого строительства**).

**2.5.** Адрес Объекта капитального строительства, характеристики Объекта долевого строительства могут быть уточнены в процессе строительства и после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию. Данные уточнения не являются существенными изменениями Договора, не требуют оформления дополнительным соглашением к Договору. Уточненные адрес Объекта долевого строительства, общая площадь и иные характеристики указываются в передаточном акте.

### 3. Цена Договора, сроки и порядок её уплаты

**3.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, НДС не облагается.

**3.2.** Уплата Цены Договора (назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года) производится **Участником долевого строительства** не позднее \_\_ (дней) с момента государственной регистрации Договора.

Если уплата Цены Договора осуществляется частями:

Срок уплаты Цены Договора (её части)	Размер денежных средств, подлежащих уплате, рублей
не позднее __ (дней) с момента государственной регистрации Договора	
не позднее __ (дней) с момента государственной регистрации Договора	

**3.3.** Цена Договора, указанная в п.3.1. Договора, является окончательной и изменению не подлежит, за исключением следующих случаев:

- внесение изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению **Сторон**;
- корректировка площади Объекта долевого строительства.

**3.4.** Уплата Цены Договора (её части) производится **Участником долевого строительства** (депонентом) до ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены Договором (депонируемая сумма), на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу. Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате Цены Договора (её части) считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

**3.5.** Все расчёты по Договору между **Сторонами** осуществляются в рублях Российской Федерации.

3.6. В случае отклонения размера Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной *Сторонами* в Договоре (Площадь 1), от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной органом технической инвентаризации (Площадь 2), Цена Договора подлежит уточнению *Сторонами* на следующих условиях:

- если Площадь 1 окажется на 3 (три) и более % больше Площади 2, то *Участник долевого строительства* вправе требовать от *Застройщика* уменьшение Цены Договора соразмерно уменьшению Общей площади Объекта долевого строительства;
- если Площадь 1 окажется на 3 (три) и более % меньше Площади 2, то *Застройщик* вправе требовать от *Участника долевого строительства* увеличение Цены Договора соразмерно увеличению Общей площади Объекта долевого строительства.

*Сторона*, имеющая намерение изменить Цену Договора, в соответствии с настоящим пунктом Договора, вправе направить другой *Стороне* мотивированное письменное заявление об изменении Цены Договора. Возврат или дополнительное внесение денежных средств *Стороны* обязаны осуществить в течение 30 (тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления.

3.7. В случае отклонения размера Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной Сторонами в Договоре, от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной органом технической инвентаризации менее чем на 3 (три) %, то Цена Договора, установленная в п.3.1. Договора, не подлежит изменению.

3.8. Доплата или возврат денежных средств, произведенные в соответствии с п.3.6. Договора, осуществляется путем перечисления денежных средств соответствующей *Стороной* Договора на расчетный счет другой *Стороны*.

3.9. Цена Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства Застройщику* в рамках целевого финансирования строительства (создания) Объекта капитального строительства (далее, Целевое финансирование) и оплаты услуг *Застройщика* (далее, Вознаграждение Застройщика), при этом:

- Целевое финансирование определяется как сумма денежных средств, направленная на цели осуществления платежей и возмещения затрат по строительству (созданию) Объекта капитального строительства, включая платежи и возмещение затрат по: приобретению (предоставлению в пользование) земельного участка и объектов капитального строительства, на территории которых осуществляется строительство, расходов на расселение прежних собственников данных объектов недвижимости; разработке и подготовке всей необходимой документации, связанной со строительством Объекта капитального строительства, подготовке строительной площадки и проведению строительно-монтажных работ по строительству Объекта капитального строительства; строительству, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инфраструктуры; выполнению обязательств перед Мэрией г. Новосибирска по Договору о развитии застроенной территории № 40 от 14.02.2017г.; благоустройству прилегающей территории; накладным расходам *Застройщика*, связанным с осуществлением строительства Объекта капитального строительства, включая, административно - хозяйственные расходы; налогам и сборам, предусмотренным действующим законодательством РФ; уплате процентов по кредитам в рамках проектного финансирования строительства Объекта капитального строительства, в том числе по Договору № 8047.02-19/158 от 19.11.2019г., заключенного с ПАО «Сбербанк России», а также иным расходам, произведенным *Застройщиком* на строительство (создание) Объекта капитального строительства. *Застройщик* обеспечивает обособленный учет денежных средств, полученных в рамках указанного Целевого финансирования;

- Вознаграждение Застройщика по Договору представляет собой экономию от строительства Объекта долевого строительства (разница между средствами, привлеченными от участника долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство) и определяется по окончании строительства Объекта капитального строительства на основании данных бухгалтерского учета *Застройщика*. Экономия от строительства Объекта капитального строительства в полном объеме остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

3.10. В Цену Договора не включены затраты *Участника долевого строительства* по оформлению Объекта долевого строительства в собственность, коммунальные расходы и прочие затраты, не связанные со строительством Объекта долевого строительства.

3.11. Стороны пришли к соглашению, что *Участник долевого строительства* не вправе в одностороннем порядке исполнить обязательство по уплате Цены договора *Застройщику* путем зачета встречного однородного требования *Участника долевого строительства* к *Застройщику*.

#### 4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

**4.1. *Застройщик*** обязуется построить и ввести Объект капитального строительства в эксплуатацию не позднее 30 июня 2021 года (во II квартале 2021 года).

Датой ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию.

**4.2. *Застройщик*** обязуется передать *Участнику долевого строительства* Объект долевого строительства не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

**4.3.** Передача Объекта долевого строительства *Застройщиком* и принятие его *Участником долевого строительства* осуществляются по подписываемому *Сторонами* Акту передачи Объекта долевого строительства. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению *Сторон*. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

**4.4. *Застройщик*** уведомляет *Участника долевого строительства* о завершении строительства Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче *Участнику долевого строительства* сообщением, которое должно быть направлено по указанному в Договоре почтовому адресу *Участника долевого строительства* или вручено *Участнику долевого строительства* лично под расписку.

**4.5. *Участник долевого строительства***, получивший сообщение от *Застройщика*, указанное в п.4.4. Договора, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней со дня получения такого сообщения.

**4.6.** С момента передачи Объекта долевого строительства по Акту передачи Объекта долевого строительства *Участник долевого строительства* обязан вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации.

**4.7.** С момента передачи Объекта долевого строительства по Акту передачи Объекта долевого строительства *Участник долевого строительства* несёт риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

**4.8.** При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.4.5. Договора, или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства *Застройщик* по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства*, вправе составить односторонний Акт передачи Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к *Участнику долевого строительства* со дня составления такого одностороннего Акта передачи Объекта долевого строительства.

**4.9. *Стороны*** пришли к соглашению, что обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан *Участнику долевого строительства* в предусмотренный Договором срок – это прекращение или приостановление всех работ по строительству Объекта капитального строительства на срок, превышающий 12 (двенадцать) месяцев.

#### 5. Права и обязанности Сторон

**5.1. *Застройщик*** обязуется:

**5.1.1.** построить Объект капитального строительства в срок, предусмотренный Договором.

**5.1.2.** передать *Участнику долевого строительства* Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

**5.1.3.** представить по требованию *Участника долевого строительства* указанный в п.5.4.3 Договора отчет в течении 30 календарных дней, но не ранее срока, установленного, Приказом Минстроя России от 12.10.2018 N 656/пр от 12.10.2018г.

**5.2. *Застройщик*** вправе:

**5.2.1.** до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию, проектную декларацию, в том числе относительно Объекта долевого строительства, состава общего имущества Объекта капитального строительства. При этом, изменения в ходе строительства характеристик Объекта долевого строительства, согласованных в

Договоре, изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, отклонение Объекта долевого строительства и входящих в него помещений от осевых линий по проектной документации, изменения планировки Объекта долевого строительства, не являющиеся существенными изменениями Договора и проектной документации, не являются нарушениями требований к качеству Объекта капитального строительства и Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению качеств Объекта капитального строительства и Объекта долевого строительства.

Обо всех изменениях, внесенных в проектную документацию, **Застройщик** информирует **Участника долевого строительства** путем внесения изменений в проектную декларацию, без направления письменного уведомления **Участнику долевого строительства**. При этом по соглашению **Сторон** в отношении изменений условий Договора в связи с внесением изменений в проектную документацию дополнительного соглашения составляться между **Сторонами** не будет.

**5.2.2.** досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

**5.2.3.** с согласия **Участника долевого строительства** оказывать **Участнику долевого строительства** услуги за дополнительную плату, не включенную в Цену Договора, по представлению интересов **Участника долевого строительства** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области для чего **Участник долевого строительства** за свой счет оформляет соответствующую нотариально удостоверенную доверенность на имя сотрудника **Застройщика** на право подписания, подачи заявления на государственную регистрацию Договора, предоставления необходимых документов, получения зарегистрированных документов, выполнения иных действий.

**5.3. Участник долевого строительства** обязуется:

**5.3.1.** уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены Договором (депонированная сумма), на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, а также принять Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором.

**5.3.2.** не препятствовать присоединению к участию в долевом строительстве Объекта капитального строительства других Участников долевого строительства.

**5.4. Участник долевого строительства** вправе:

**5.4.1.** исполнить свои обязательства по уплате Цены Договора досрочно.

**5.4.2.** произвести уступку права требования по Договору в соответствии с условиями Договора.

**5.4.3.** запросить у **Застройщика** по окончании строительства отчет по форме Приказа Минстроя России от 12.10.2018 N 656/пр от 12.10.2018г. Данный отчет признается документом, подтверждающим расходы, произведенные **Застройщиком** на строительство Объекта капитального строительства.

**5.5. Согласие Участника долевого строительства, уведомление Участника долевого строительства:**

**5.5.1. Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** (без оформления соответствующего дополнительного соглашения к Договору, без уведомления **Застройщиком Участника долевого строительства**) на осуществление строительства и эксплуатации на Земельном участке объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования Земельного участка; на раздел/объединение с другими земельными участками/перераспределение Земельного участка, выдел из Земельного участка в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Объекта капитального строительства и иных объектов недвижимости на образованных таким образом земельных участках, на земельных участках, смежных с Земельным участком, на совершение иных действий, связанных с разделом/объединением с другими земельными участками/перераспределением Земельного участка, выделом из Земельного участка.

**5.5.2. Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** (без оформления соответствующего дополнительного соглашения к Договору, без уведомления **Застройщиком Участника долевого строительства**) на изменение характеристик Земельного участка, в том числе, в результате раздела/ объединения с другими земельными участками /перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка; на изменение характеристик образованных земельных участков в результате раздела/ объединения с другими земельными участками /перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка.

**5.5.3. Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** (без оформления соответствующего дополнительного соглашения к Договору, без уведомления **Застройщиком Участника долевого строительства**) на изменение (до или после получения Разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию) по усмотрению **Застройщика** границ Земельного участка, образованных земельных участков в результате раздела/ объединения с другими земельными участками /перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка; на формирование частей Земельного участка, образованных земельных участков в результате раздела/ объединения с другими земельными участками /перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка; в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации; на межевание (размежевание) Земельного участка, образованных земельных участков в результате раздела/ объединения с другими земельными участками /перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка; на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей Земельного участка и образованных земельных участков, на совершение иных действий, связанных с разделом/объединением с другими земельными участками/перераспределением Земельного участка, выделом из Земельного участка

Настоящее согласие **Участника долевого строительства** является письменным согласием в соответствии с п.4. ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации.

**5.5.4. Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** (без оформления соответствующего дополнительного соглашения к Договору, без уведомления **Застройщиком Участника долевого строительства**) на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, в том числе земельного участка, образованного в результате раздела/объединения Земельного участка с другими земельными участками /перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка.

**5.5.5. Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** (без оформления соответствующего дополнительного соглашения к Договору, без уведомления **Застройщиком Участника долевого строительства**) на передачу **Застройщиком** в залог Земельного участка, а также образованных земельных участков в результате раздела/ объединения с другими земельными участками /перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка, в качестве обеспечения обязательств **Застройщика** по целевому кредиту на строительство (создание) Объекта капитального строительства и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства.

**5.5.6. Участник долевого строительства** уведомлен и согласен с тем, что Объект капитального строительства не будет оборудован мусоропроводами.

**5.5.7. Участник долевого строительства** подписанием Договора дает своё согласие на обработку и хранение своих персональных данных.

## **6. Уступка права требования по Договору**

**6.1. Уступка Участником долевого строительства** права требования по Договору допускается только:

**6.1.1.** после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и

**6.1.2.** с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **Сторонами** Акта передачи Объекта долевого строительства.

**6.2.** При совершении **Участником долевого строительства**, являющимся юридическим лицом/ИП, уступки права требования по Договору, **Застройщик** имеет преимущественное право на заключение договора уступки права требования.

**6.3.** В случае намерения **Участника долевого строительства** уступить права требования по Договору, он обязан в письменной форме известить об этом **Застройщика** с указанием условий уступки (сведений о предполагаемом правопреемнике, цене уступки, сроков оплаты, иных условий уступки права требования), а также предоставить **Застройщику** в письменном виде требуемую **Застройщиком** информацию, связанную с такой уступкой.

Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу **Застройщика**.

**Застройщик** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от **Участника долевого строительства**, являющегося юридическим лицом/ИП, может реализовать свое преимущественное право на заключение договора об уступки права

требования путем оформления и подписания со своей *Стороны* соглашения об уступке права требования по Договору на условиях предложения третьему лицу.

**6.4.** По желанию *Участника долевого строительства Застройщик* может оказать *Участнику долевого строительства* услуги, связанные с оформлением уступки права требования по Договору. Стоимость таких услуг *Застройщика* составляет не более 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

**6.5.** Стороны пришли к соглашению, что уступка *Участником долевого строительства* прав требований к *Застройщику* по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается без согласия *Застройщика*.

**6.6.** В случае перехода прав, обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по оформлению уступки права требования по Договору несет *Участник долевого строительства* и(или) новые Участники долевого строительства.

## **7. Государственная регистрация Договора, уступки прав требований по Договору, права собственности на Объект долевого строительства**

**7.1.** Договор и соглашение, на основании которого производится уступка права требования *Участника долевого строительства* по Договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**7.2.** Договор и соглашение, на основании которого производится уступка права требования *Участника долевого строительства* по Договору, считаются заключенными с момента их государственной регистрации.

С момента государственной регистрации соглашения, на основании которого производится уступка права требования *Участника долевого строительства* по Договору, к новому Участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним *Участником долевого строительства*.

**7.3.** *Стороны* обязуются совместно сдать Договор, дополнительное соглашения к Договору (при наличии) на государственную регистрацию в течение 30 (тридцати) дней после их подписания *Сторонами*.

*Стороны* обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору (при наличии).

**7.4.** Затраты (в том числе оплата госпошлины) на государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к Договору (при наличии), права собственности на Объект долевого строительства, уступки права требования (при наличии) *Стороны* несут в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**7.5.** Право собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства после передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Право собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства, технический план и кадастровый паспорт Объекта долевого строительства оформляются силами *Участника долевого строительства* и за его счёт.

**7.6.** У *Участника долевой собственности* при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта капитального строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **8. Гарантии качества, предусмотренные Договором**

**8.1.** Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**8.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения *Застройщиком* в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию.

**8.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта передачи Объекта долевого строительства.

**8.4.** Стороны в порядке применения ч. 2 ст. 7 ФЗ РФ № 214 установили следующую очередность предъявления требований по несоответствию качества Объекта долевого строительства:

**8.4.1.** *Участник долевого строительства* предъявляет *Застройщику* письменное требование о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

*Участник долевого строительства* по требованию *Застройщика* в кратчайшие сроки предоставляет последнему возможность беспрепятственного осмотра Объекта долевого строительства, иного пострадавшего от события помещения и(или) имущества в рабочее время *Застройщика* и в присутствии *Участника долевого строительства*. Результатом осмотра является составление *Сторонами* Дефектной ведомости, отражающей наличие выявленных недостатков, порядок и сроки их устранения

*Стороны* пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания *Застройщиком* требований *Участника долевого строительства* об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению.

**8.4.2.** В случае отказа *Застройщика* удовлетворить требования, указанные в п.8.4.1. Договора, *Участник долевого строительства* по своему выбору вправе потребовать от *Застройщика* возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо соразмерного уменьшения цены договора.

**8.5.** *Застройщик* не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они не являются скрытыми и не отраженными при приемке помещения в акте приемки-передачи; если 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.

**8.6.** *Стороны* пришли к соглашению, что существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства – это проявление существенного недостатка Объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 60 (шестьдесят) % от Цены Договора) или затрат времени (более 45 (сорок пять) дней).

**8.7.** *Стороны* пришли к соглашению, что существенное изменение проектной документации Объекта капитального строительства – это изменение общей площади Объекта капитального строительства, определённой в соответствии с проектной документацией на день подписания Договора, более чем на 50 (пятьдесят) %, изменение этажности Объекта капитального строительства, определённой в соответствии с проектной документацией на день подписания Договора, более чем на 10 (десять) этажей.

**8.8.** *Стороны* пришли к соглашению, что допустимое изменение Общей площади Объекта долевого строительства – отклонение Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной *Сторонами* в Договоре, не более чем на 3 (три) % от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства (согласно техническому паспорту Объекта долевого строительства), проведённой органом технической инвентаризации (понятие имеет отношение к пп.2 п.1.1. статьи 9 ФЗ РФ №214).

## 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору *Сторона*, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой *Стороне* предусмотренные законом и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить убытки.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты Цены Договора (части Цены Договора) *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства *Застройщик* уплачивает *Участнику долевого строительства* пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства вследствие уклонения *Участника долевого строительства* от подписания Акта передачи Объекта долевого строительства *Застройщик* освобождается от уплаты *Участнику долевого строительства* пени при условии надлежащего исполнения *Застройщиком* своих обязательств по Договору.

9.4. В случае если в срок, предусмотренный п.7.3. Договора, Договор не будет сдан на государственную регистрацию, *Застройщик* вправе заключить договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства с другим лицом. В данном случае подписанный *Сторонами* Договор считается незаключенным в силу п.3. ст.4. ФЗ РФ № 214.

9.5. Предъявление *Сторонами* требования об уплате неустойки, возмещения убытков по Договору производится путём направления соответствующего требования-претензии в письменной форме почтовой связью по адресам *Сторон*, указанным в Договоре, или вручаются лично под роспись.

9.6. Срок уплаты неустойки, возмещения убытков по Договору – в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующей претензии на расчетный счет соответствующей *Стороны*, указанный в претензии.

9.7. Возмещение убытков, оплата неустойки по Договору не освобождает *Сторону* от исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

## 10. Управление Объектом капитального строительства (многоквартирным домом)

10.1. До заключения договора управления Объектом капитального строительства между *Участником долевого строительства* и управляющей организацией/иной организацией, осуществляющей управление Объектом капитального строительства, управление Объектом капитального строительства осуществляется управляющей организацией, с которой *Застройщиком* заключен договор управления Объектом капитального строительства.

10.2. С момента принятия *Участником долевого строительства* Объекта долевого строительства до момента заключения *Застройщиком* с управляющей организацией, в соответствии с п.10.1. Договора, договора управления Объектом капитального строительства, *Участник долевого строительства* возмещает *Застройщику* понесенные последним расходы по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату, а также обеспечивает доступ к Объекту долевого строительства в случае аварийных ситуаций должностного персонала *Застройщика*. *Участник долевого строительства* не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

## 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. *Стороны* освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если указанное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств), под которыми *Стороны* в частности (не ограничиваясь) подразумевают следующие обстоятельства: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, 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 Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля *Сторон*.

**11.2.** *Сторона*, заявившая о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента, когда *Стороне* стало известно о возникновении таких обстоятельств, в письменной форме уведомить об этом другую *Сторону*, описав характер данных обстоятельств, степень разрушения и их влияние на исполнение Договора.

**11.3.** Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии извещения об этом другой *Стороны* в предусмотренном Договором порядке, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, соответствующий продолжительности обстоятельств непреодолимой силы.

**11.4.** *Сторона* вправе ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы, как на основание освобождения от ответственности по Договору при условии подтверждения наступления обстоятельств непреодолимой силы документами, выданными соответствующими компетентными органами (организациями).

**11.5.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 12 (двенадцати) месяцев, *Стороны* имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия по инициативе одной из *Сторон*.

## 12. Разрешение споров

**12.1.** Споры, возникающие по вопросам, связанным с Договором, разрешаются *Сторонами* путем переговоров.

**12.2.** Соблюдение Сторонами досудебного претензионного порядка разрешения споров по Договору обязательно в следующих случаях:

В отношении требований Участника долевого строительства, указанных в пункте 8.4.1. Договора, в соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

В иных случаях, прямо установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Срок рассмотрения претензии – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии, составленной в письменной форме и отправленной другой Стороне по адресу Стороны, указанному в Договоре. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом, соблюдение досудебного претензионного порядка разрешения споров по Договору не является обязательным.

**12.3.** Местом исполнения Договора является город Новосибирск.

## 13. Срок действия Договора, прочие условия

**13.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения *Сторонами* своих обязательств по нему.

**13.2.** В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться *Участником долевого строительства* путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа *Застройщика* от исполнения Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться *Участником долевого строительства* путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение *Участником долевого строительства* сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа *Застройщика* от исполнения Договора.

**13.3.** При расторжении Договора по основанию, указанному в п.13.2. Договора, *Застройщик* не возмещает *Участнику долевого строительства* какого – либо ущерба, вызванного расторжением Договора, а также не несет какой – либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и прочее).

**13.4.** Договор может быть расторгнут по соглашению *Сторон*. В случае расторжения Договора по соглашению *Сторон* после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, *Застройщик* обязуется возратить *Участнику долевого строительства*, уплаченные им по Договору денежные средства в течение 3 (трёх) месяцев с момента

государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иной срок не установлен *Сторонами*, на расчетный счет *Участника долевого строительства*, указанный в соглашении о расторжении Договора.

**13.5.** В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, предусмотренный Договором, *Застройщик* не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить *Участнику долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, путём заключения дополнительного соглашения к Договору.

**13.6.** В случае изменения места нахождения единоличного (коллегиального органа), и/или юридического (фактического) адреса, места жительства (адреса регистрации) *Участника долевого строительства*, и/или смены фирменного наименования *Участника долевого строительства*, и/или изменения его паспортных данных, банковского счёта, номеров телефонов, реквизитов, а также возникновения иных обстоятельств, способных повлиять на исполнение *Сторонами* обязательств по Договору, *Участник долевого строительства* обязуются незамедлительно в письменной форме информировать *Застройщика* о наступлении таких обстоятельств. В противном случае *Застройщик* не несет ответственности за наступление негативных последствий (в том числе неполучение *Участником долевого строительства* корреспонденции) вследствие отсутствия у *Застройщика* информации об указанных изменениях.

**13.7.** *Участник долевого строительства* подтверждает, что условия Договора ему понятны, не навязаны *Застройщиком*, а согласованы с ним и не ущемляют его законных прав и интересов.

**13.8.** Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для *Участника долевого строительства*, два экземпляра для *Застройщика*, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 14. Приложения к Договору

**14.1.** Приложение №1 к Договору – План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта капитального строительства.

**14.2.** Приложение №2 к Договору – Основные характеристики, ведомость отделки и инженерии Объекта долевого строительства.

#### 15. Реквизиты и подписи Сторон

##### Застройщик:

**ООО «ЗАО СМС»**  
**ОГРН:** 1165476214914  
**ИНН/КПП:** 5406627698/540601001  
 630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская  
 магистраль, дом 4, офис 1403  
**Тел.:** (383) 299-40-66  
**р/с:** 40702810444050025153  
 в Сибирском банке ПАО Сбербанк  
**к/с:** 30101810500000000641  
**БИК:** 045004641

##### Застройщик:

Директор

/ \_\_\_\_\_ / С.Б. Болотников /  
 Подпись

##### Участник долевого строительства:

**ФИО:** \_\_\_\_\_  
 Год рождения: \_\_\_\_\_  
**Паспорт:** серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 Кем выдан: \_\_\_\_\_  
 Когда выдан: \_\_\_\_\_  
**Адрес регистрации:** \_\_\_\_\_  
**Адрес фактического проживания:** \_\_\_\_\_  
**Тел.:** \_\_\_\_\_

##### Участник долевого строительства:

/ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
 Подпись ФИО