

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Альфа» (далее сокращенно: ООО СЗ «Альфа»), место нахождения: 630008, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 25, офис 27А, ОГРН 1185476076191, в дальнейшем именуемое **«Застройщик»**, в лице генерального директора Гириной Марины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____, зарегистрирован(а) по месту по адресу _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: **«Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой»**, расположенный в границах земельного участка по адресу: **Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Кирова** на земельном участке: площадью 8380+/-32кв.м., с кадастровым номером: **54:35:073040:70, состоящий из блок-секции № 1 с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой – I этап строительства и блок-секции № 2 - II этап строительства** (далее – Дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики Блок-секция № 1 - I этап строительства	Описание характеристики Блок-секция № 2 - II этап строительства	Описание характеристики Блок-секция № 1 и № 2 – I и II этапы строительства
Вид	многоэтажный жилой дом		
Назначение	жилой		
Количество этажей:	27		
Общая площадь	27 741,4 кв.м.	16 521,4 кв.м.	44 262,8 кв.м.
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	13 192,5 кв.м.	10 565,9 кв.м.	23 758,4 кв.м.
Количество квартир	220	215	435
Материал наружных стен	из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).		
Каркас здания и междуэтажные перекрытия	монолитный железобетонный каркас, монолитные железобетонные		
Класс энергоэффективности	В+		
Класс сейсмостойкости	6 баллов		

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение – _____ комнатная квартира № _____, расположенная в осях _____ / _____, на _____ этаже, блок-секция № _____, общей проектной площадью помещения (квартиры) – _____ кв.м., общей проектной площадью с балконом - _____ кв.м, а также имущество, которое в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ будет принадлежать собственникам квартир и собственникам нежилых помещений на праве общей долевой собственности после ввода Дома в эксплуатацию. План создаваемого Объекта долевого строительства, согласно утвержденной проектной документации, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Основаниями для заключения договора являются следующие документы:

- разрешение на строительство № 54-Ru 54303000-291-2018 от 18.10.2018г., с изменениями № 54-Ru 54303000-291и-2019 от 19.04.2019г.

- проектная декларация № 54-000828 опубликованная на сайте www.mydom-oblaka.ru «11» декабря 2018г., с изменениями от 25.02.2019г., 15.04.2019г., 24.04.2019г.

- оформленное в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:073040:70, площадью 8380+/-32 кв.м., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись 54:35:073040:70-54/001/2018-3 от 28.09.2018г.

- иные документы, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

1.4. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 4 квартал 2021 года.

1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п.1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.6. Указанный в п.1.1. Договора адрес является строительным адресом Дома. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, ему будет присвоен почтовый адрес.

2. Цена Договора. Порядок и сроки оплаты цены договора

2.1. Цена договора - определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. Договора, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Объекта, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому контролю за строительством и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и испытания, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества специализированных организаций; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; арендная плата, затраты по выполнению технических и инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей, строительство коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство и т.п.

2.3. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

2.4. Участник долевого строительства вносит сумму долевого взноса в сумме, указанной в п.2.3. настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего Договора по данным официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии путем перечисления денежных средств в следующем порядке:

- _____ рублей в течении 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора 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:

2.4.1. Эскроу-агент: _____ (реквизиты кредитной организации)

2.4.2. Депонент: ФИО _____

2.4.3. Бенефициар: ООО «СЗ Альфа»

2.4.4. Депонируемая сумма _____

2.4.4. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 2.4. настоящего договора.

2.4.5. Срок условного депонирования денежных средств: 31.12.2021 г.

2.4.6. 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.

2.4.7. Участник обязан предоставить справку (выписку) Застройщику в течение 6 рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора подтверждающую перечисление денежных средств на счет

эскроу. Не предоставление данной справки расценивается как грубое нарушение условий настоящего договора с вытекающими последствиями в соответствии с Законодательством РФ.

2.4.8. Депонированная сумма перечисляется Эскроу-агентом не позднее 5 рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 2.4.6. настоящего Договора, на счет ООО «СЗ Альфа», указанный в реквизитах настоящего договора.

2.4.8. 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

2.5 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.

2.6. Общая площадь объекта долевого строительства после замеров органами БТИ может незначительно (до 5 % от общей площади) отличаться в ту или иную сторону от площади, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, что не повлечет изменение цены договора, указанной в п.2.3. настоящего договора.

2.7. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

2.7.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

2.7.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с п.7.9. настоящего договора;

2.7.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3. Порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту, в котором обязательно указывается дата передачи, основные характеристики объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. настоящего договора. К передаточному акту объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.2. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает: Полы квартиры – выравнивающая цементно-песчаная стяжка. Стены и перегородки – улучшенная штукатурка, оконные откосы – пластиковые панели, бетонная поверхность потолков (без шпатлевки). Балконы: стена дома- декоративная тонкослойная штукатурка по утеплителю, кирпичные перегородки- цементно-песчанная штукатурка, потолки- утеплитель, полы- цементно-песчанная стяжка по утеплителю, витражное остекление- холодный витраж на алюминиевой подсистеме. Окна пластиковые. Чистовую отделку и установку подоконника на лоджии, балконе (в случае необходимости) выполняет Участник долевого строительства. Двери – стальной входной дверной блок (остальные не устанавливаются). Сантехнические работы: системы отопления, монтаж стояков системы холодного и горячего водоснабжения – 100%, стояки канализации- 100%. Разводку канализации до ваннных и туалетных комнат и кухни от стояков, установку сантехнического оборудования (унитаз, раковины, смесители, разводка холодной и горячей воды, ванна, полотенцесушители и т.д.) участник долевого строительства производит за свой счет. Электромонтажные работы: электротехническая разводка без светотехнических приборов. Система пожарной сигнализации, вентиляция. Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов, установка межкомнатных, санузловых, кухонных дверей) Участник долевого строительства производит за свой счет. Кроме того, Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает электроплиту на кухне, мойку, смесители, осуществляет установку телефона. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью оператора связи, и плата за его размещение с Участника долевого строительства в жилом доме, указанного в п.1.2. настоящего договора, в дальнейшем не предусмотрена.

3.3. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.5. Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о дате явки Участника

долевого строительства или уполномоченного представителя участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства (срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства), а также предупреждает о последствиях бездействия или неявки Участника долевого строительства либо уполномоченного представителя Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, или вручено уполномоченному представителю Участника долевого строительства под расписку.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика в соответствии с п.3.3. Договора, обязан явиться лично на приемку объекта долевого строительства либо направить в день, указанный в сообщении, своего уполномоченного представителя для принятия Объекта долевого строительства. Срок, указанный в сообщении, является сроком начала передачи и принятия Объекта долевого строительства.

3.5. Обязанность по передаче Объекта 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. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 3 настоящего Договора в полном объеме.

3.6. «Участник долевого строительства» имеет право передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам (Правопреемникам) только с согласия Застройщика. Передача прав и обязанностей (уступка прав требований) оформляется соглашением об уступке прав требования, которое должно быть подписано «Участником долевого строительства», «Застройщиком» и «Правопреемником».

3.7. Участник долевого строительства при обнаружении несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре и проектной документации, до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, указанных в акте о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора. Стороны должны в акте установить срок устранения недостатков.

3.8. В случае, если Участник долевого строительства не принял Объект долевого строительства без мотивированного отказа (акт о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора) в срок, указанный в п.3.3. Договора, Застройщик вправе по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения (п.3.3. Договора) оформить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, подписав его со своей стороны и направив Участнику долевого строительства, при этом:

- односторонний акт подтверждает надлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору;
- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства и возникает у него с даты подписания Застройщиком одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.3.3. Договора либо, если оператор почтовой связи Застройщику возвращено заказное письмо с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

3.9. После подписания передаточного акта на Объект долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося на Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

3.10. Участник долевого строительства с момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта долевого строительства с соблюдением существующих единых норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего общего имущества с заключением соответствующих договоров, исходя из фактических затрат.

3.11. После подписания передаточного акта на Объект долевого строительства Участник долевого строительства имеет право производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства только с предварительного согласия Застройщика, а при необходимости с согласия 100 % собственников жилья в течение гарантийного срока и проектной организации, разработавшей проект жилого дома. Участник долевого строительства, а впоследствии собственник квартиры, производит перепланировку квартиры, а также ее дальнейшее согласование в органах государственной власти за свой счет. Собственник квартиры несет полную ответственность за свои действия в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.12. Участник долевого строительства дает свое согласие не размещать наружные блоки системы кондиционирования и прочего оборудования на фасаде здания в течение всего периода действия гарантийного срока на Дом. В порядке, предусмотренном Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 г №613

(ред. от 17.03.2014г.), Решением Совета Депутатов г.Новосибирска от 27.06.2012 №640 (ред. от 26.03.2014г.) и Постановлением Мэрии г.Новосибирска от 16.08.2013г. №7762, установка наружных блоков системы кондиционирования и прочего оборудования производится только с разрешения эксплуатирующей организации, Застройщика и в указанных для этого местах.

3.13. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п.1.4. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.14. Участник долевого строительства обязан соблюдать инструкцию по эксплуатации объекта, при нарушении инструкции по эксплуатации объекта обязан возместить все причиненные убытки и затраты Застройщика и управляющей компании, связанные с таким нарушением, по требованию Застройщика или управляющей компании привести в соответствие инструкции выявленные нарушения по объекту.

3.15. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

3.16. В момент подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, в том числе в соответствии с п.3.8. настоящего договора, Участник долевого строительства заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией ООО «СД Капитал Сервис», с момента подписания которого возникает обязанность по оплате за содержание (в т.ч. коммунальные услуги) объекта долевого строительства.

3.17. В случае неявки «Участника долевого строительства» для подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства в срок, указанный в п.1.5., он выплачивает «Застройщику» штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

4. Права и обязательства сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства Дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

4.1.2. Осуществлять комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Дома в соответствии с условиями Договора.

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

4.1.4. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.5. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов либо адреса внесения наличных денежных средств, указанных в Договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений.

4.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. В случае необходимости Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома осуществлять внесение изменений в проектную документацию, процедуру межевания земельного участка, предоставленного для строительства, в том числе с формированием частей земельных участков, выполнение кадастровых работ по образованию земельного или земельных участков для эксплуатации жилого дома, а также по письменному согласованию с Участником долевого строительства, осуществляемому в порядке, предусмотренном настоящим Договором, изменять состав предмета залога в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.2.2. С целью выполнения обязательств, предусмотренных п.1.4. Договора, привлекать кредитные или заёмные средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства в пределах Цены настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены Договора в порядке и в сумме, указанной в Договоре.

4.3.2. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в Договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их изменения.

4.3.3. Участник долевого строительства обязуется вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства или оформления одностороннего передаточного акта Объекта долевого строительства с момента такой передачи на основании расчетов, предоставляемых управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом в

соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней, с даты выставления управляющей организацией счета.

4.3.4. Стороны обязуются сдать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на регистрацию настоящего Договора в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

4.3.5. Участник долевого строительства обязуется сдать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца со дня подписания передаточного акта, одностороннего передаточного акта, подписанного Застройщиком.

4.3.6. Настоящим пунктом Участник долевого строительства, являясь одновременно залогодержателем, дает свое согласие (согласие залогодержателя) Застройщику, который одновременно является залогодателем, на процедуру межевания земельного участка, предоставленного для строительства Дома, изменение назначения указанного земельного участка, формирование частей земельных участков, внесение изменений в договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства Дома, строительство подземных автостоянок и/или парковок, трансформаторной подстанции, а также на изменение состава предмета залога в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Иных согласий Участника долевого строительства по настоящему пункту не требуется.

4.3.7. Настоящим пунктом Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную документацию по площади и функционалу в части мест общего пользования, которые в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ, будут принадлежать собственникам квартир и собственникам нежилых помещений на праве общей долевой собственности без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

4.3.8. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Уступить права требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им Цены договора в порядке, установленном настоящим Договором.

Передача прав и обязанностей оформляется трехсторонним соглашением (Застройщик, Участник долевого строительства, правопреемник участника долевого строительства), при этом к правопреемнику Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору, если иное не будет предусмотрено указанным соглашением. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

Составление и подписание соглашения об уступке права требования осуществляется Застройщиком возмездно, стоимость услуги составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей и оплачивается Застройщику Участником долевого строительства в день подписания соглашения об уступке прав требования.

4.4.2. Если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, по своему выбору потребовать от Застройщика:

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

4.5. Согласие Участника долевого строительства, уведомление Участника долевого строительства:

4.5.1. 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.

4.5.2. 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.

4.5.3. 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.

4.5.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику (без оформления соответствующего дополнительного соглашения к Договору, без уведомления Застройщиком Участника долевого строительства) производить изменение/замену предмета ипотеки в соответствии со ст.13 ФЗ РФ №214 (в том числе на измененный согласно проектной документации Объект капитального строительства, на земельный участок, образованный в результате раздела/объединения Земельного участка с другими земельными участками /перераспределения 7 Земельного участка, выдела из Земельного участка) и на соответствующий перенос записи об ограничении (обременении, ипотеке) в ЕГРН/ЕГРП, на совершение иных действий, связанных с изменением/заменой предмета ипотеки.

4.5.5. 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.

4.5.6. 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.

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

4.5.8. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу в последующий залог ПАО Сбербанк земельного участка с кадастровым номером 54:35:073040:70 в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство объекта недвижимости, возводимого за счет кредитных средств на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073040:70.

5. Гарантии качества

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства за свой счет и своими силами производит чистовую отделку Объекта долевого строительства, оборудует Объект долевого строительства сантехникой.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.5. Гарантийный срок на все отделочные работы мест общего пользования объекта, произведенные Застройщиком, составляет два года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. При изменении объема, структуры и иных

вмешательств со стороны третьих лиц, в том числе Участников долевого строительства в отделочные работы, выполненные Застройщиком, то на данный объем гарантийные обязательства Застройщика прекращаются.

6. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства

6.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, 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.

6.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства является разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и передаточный акт.

6.3. Участник долевого строительства или его правопреемник вправе 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 передаточного акта.

6.4. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также регистрацией права собственности на Объект долевого строительства по настоящему Договору, согласно действующего законодательства.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.2. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.3. В случае нарушения установленного разделом 2 Договора срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. С момента подписания передаточного акта или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

7.5. При обращении взыскания на предмет залога по настоящему Договору Участник долевого строительства является залогодержателем под соответствующим номером в очереди последующих залогодержателей. Номер очередности залогодержателей определяется датой и присвоенным регистрационным номером Договора.

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Застройщиком или Участником долевого строительства, сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.7. 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.

7.8. Застройщик не несет ответственность за расхождения, полученные в ходе строительства многоквартирного дома между проектной и фактической общей площадью помещения по результатам

обмеров органами технической инвентаризации, когда такое расхождение составляет между проектной и фактической площадью помещения (в сторону увеличения или уменьшения площади) до 5% от общей площади объекта долевого строительства, при этом цена настоящего договора изменению не подлежит.

7.9. Обязательства Застройщика и Участника долевого строительства по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены договора, указанной в п. 2.3. Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.10. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.11. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.12. 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, в том числе при нарушении Участником долевого строительства условий п.3.11 и 3.12 настоящего договора.

7.13. 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.

7.14. Наличие недостатков Объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования устанавливается дефектной ведомостью. Дефектной ведомостью, отражающая наличие выявленных недостатков, порядок и сроки их устранения оформляется Сторонами после получения Застройщиком письменного извещения Участника долевого строительства о выявленных недостатках Объекта долевого строительства и требования об их устранении. Застройщик вправе привлечь к составлению дефектной ведомости лицо, выполнявшее соответствующие виды работ.

8. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору

8.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком по договору осуществляется согласно Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

8.2. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, расчеты производятся в соответствии с разделом 2, через счета-эскроу.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору. Претензии подаются через почту

заказным письмом с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. Срок для рассмотрения претензии – 30 дней с даты получения претензии.

9.2. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего суда на территории города Новосибирска с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

10. Обработка персональных данных

10.1. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

10.2. Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

10.3. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

11. Прочие условия

11.1. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. Договора Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, под арестом и спором не состоит, а также не обременен другими обязательствами, за исключением ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

11.2. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента осуществления регистрации.

11.3. Изменение Договора и его расторжение возможно по соглашению Сторон, совершаемому в простой письменной форме, а также в одностороннем порядке в связи с отказом одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и Договором. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.4. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным, противозаконным, или не имеющим юридической силы по какой-либо причине согласно решению суда или каким-либо иным законным образом, то недействительность или неприменимость данного положения не повлияют и не изменят действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Застройщик, и Участник долевого строительства обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных положений, действительными положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался настоящим Договором без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

11.5. Соглашение об уступке прав требования по настоящему договору должно быть совершено в письменной форме путем подписания трехстороннего соглашения с участием Застройщика, Участника долевого строительства и Правопреемника и зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

11.6. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства, и никакие гарантии или договоренности, устные или иные, не отраженные в настоящем Договоре, не имеют силы и являются недействительными.

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

11.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, второй - для Застройщика, третий - для Участника долевого строительства.

11.9. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «План расположения объекта долевого строительства».

12. Реквизиты и подписи Застройщика и Участника долевого строительства

Застройщик:**Общество с ограниченной ответственностью****Специализированный Застройщик «Альфа»**

ОГРН 1185476076191

ИНН 5405028275

630008, г. Новосибирск, ул. Кирова,

д. 25, офис 27А,

р/счет 40702810444050039851

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000641

БИК 045004641

Генеральный директор

_____/М.А. Гирина

Участник долевого строительства: