

ДОГОВОР № Ч-__

участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:
ул. Часовая, (адрес строительный) в Советском районе г. Новосибирска

г. Новосибирск

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик РНГС–Академинвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Якунина Виктора Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____ (дата рождения: _____ г., паспорт: _____, выдан _____ г., место регистрации: г. Новосибирск, ул. _____, дом № ____, квартира ____), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств юридических лиц или граждан для строительства (создания) многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки в отдельных помещениях жилого дома и трансформаторной подстанции, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Номер государственной регистрации права: 54:35:091945:44-54/001/2019-4. Дата регистрации: 21.10.2019 г. Кадастровый номер земельного участка – 54:35:091945:44;

- Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 131392м от 28.06.2018 г. Номер регистрации: 54:35:091945:44-54/001/2018-1. Дата регистрации: 09.07.2018 г.;

- Договор субаренды земельного участка от 01.10.2019 г. Номер регистрации: 54:35:091945:44-54/001/2019-3. Дата регистрации: 21.10.2019 г.;

- Положительное заключение экспертизы проектной документации № 54-2-1-2-021413-2019 от 16.08.2019 г. ООО «Первый Экспертный Центр»;

- Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий № 54-2-1-1-020895-2019 от 12.08.2019 г. ООО «Сибирский экспертный центр»;

- Разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 54-Ru54303000-325-2019 от «02» октября 2019 г., с изменениями: № 54-Ru54303000-325и-2019 от «05» ноября 2019 г., с изменениями: № 54-Ru54303000-325и1-2019 от «23» января 2020 г., выдано Мэрией города Новосибирска. Срок действия разрешения до «30» марта 2022 года;

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 547/45 от «28» января 2020 г.

- Проектная декларация объекта жилищного строительства, находящегося по строительному адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район,

ул. Часовая, размещена в единой информационной системе жилищного строительства и на сайте www.rngs-nsk.ru «29» января 2020 г., с изменениями от «16» апреля 2020 г.

1.3. Объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, общее имущество.

У Участника долевого строительства 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.

В состав общего имущества многоквартирного дома, на которое у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности, не входят нежилые помещения, предусмотренные проектной документацией для использования под офисы, магазины и другие объекты социально-бытового назначения.

1.4. Участник долевого строительства – юридическое лицо или гражданин, вносящий денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу в уполномоченном банке для строительства (создания) Объекта долевого строительства, расположенного в вышеуказанном многоквартирном доме, на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства (многоквартирный жилой дом) – «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки в отдельных помещениях жилого дома и трансформаторная подстанция» по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Часовая (стр.), и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства (квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- а) 19-этажный двухсекционный жилой дом с предусмотренными проектной документацией нежилыми помещениями и местами общего пользования;
- б) общая площадь 18 026,0 кв.м.;
- в) конструктивная схема – полный монолитный железобетонный рамно-связевой безригельный каркас с несущими пилонами, диафрагмами;
- г) материал наружных стен – кирпич;
- д) монолитные перекрытия из бетона В25, F150 с перфорацией для установки термовкладышей;
- е) класс энергоэффективности – В (высокий);
- ж) сейсмостойкость – 6 баллов.

2.2. Под Объектом долевого строительства в п.2.1. Договора понимается жилое помещение (квартира), обладающее следующими характеристиками согласно проектной документации:

- Квартира № ____ (строительный), состоящая из ____ (_____) комнат, расположенная в ____ (_____) подъезде на ____ (_____) этаже, общей площадью ____ (_____) кв.м., жилой площадью ____ (_____) кв.м., имеющая ____ (_____) лоджию, площадь лоджии ____ (_____) кв.м., согласно Приложения № 1.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой.

Требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Объекта долевого строительства определяются Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Нежилые помещения, предусмотренные проектной документацией, не являются предметом финансирования по настоящему договору и в состав общего имущества многоквартирного дома, долю в праве общей собственности на которое приобретает Участник долевого строительства, не включаются.

2.3. Срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приемочной комиссии не позднее «30» июня 2022 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее: - **в течение 6 (шести) месяцев после введения многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.** Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.8. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих внесению Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Указанная в настоящем пункте цена включает в себя стоимость строительства Объекта долевого строительства, коммуникаций и других инженерных сооружений, мероприятий направленных на подготовку площадки строительства, в том числе отселение жителей сносимых домов и домов, расположенных на площадке строительства (если такие имеются), благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а так же иных работ и услуг, определенно необходимых для возведения и ввода в эксплуатацию вышеуказанного многоквартирного жилого дома.

3.2. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

3.3. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем единовременного внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 3.3.1 настоящего Договора.

3.3.1. Эскроу-агент: **АО «Банк ДОМ.РФ»**

Юридический адрес Банка: 121069, РОССИЯ, г Москва, ул Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, тел. 8-800-775-86-86.

Реквизиты Банка: ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО (далее - «Эскроу агент»);

Депонент: **Ф.И.О.;**

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик РНГС-Академинвест»;**

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до «28» декабря 2022 года, но не более 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого Объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:

Расчетный счет: 40702810400630023895

Банк: Филиал «Новосибирский» АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 045004777
к/сч 30101810500000000777

3.3.2. Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.6. При недостатке вложенных Участником долевого строительства по настоящему договору денежных средств на строительство Объекта долевого строительства, расходы по строительству Объекта, не вошедшие в фактическую его стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика) они считаются его дополнительным вознаграждением.

3.7. Сделка не является для ООО «Специализированный застройщик РНГС-Академинвест» крупной. На 31.12.2019 г. валюта баланса ООО «Специализированный

застройщик РНГС-Академинвест» составляет 20 416 000,00 (Двадцать миллионов четыреста шестнадцать тысяч) рублей. Стоимость Объекта долевого строительства (квартиры) составляет _____ % от валюты баланса ООО «Специализированный застройщик РНГС-Академинвест».

3.8. Обязанность по уплате коммунальных платежей возникает у Участника долевого строительства с момента получения разрешения на эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщиком и подписания с Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору и обеспечить возведение многоквартирного жилого дома в установленные настоящим договором сроки.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Раскрывать информацию, предусмотренную п. 2, ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

4.1.4. Передать по акту приема-передачи (далее – Акт-2) Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточный акт (Акт-2) или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В порядке и сроки, установленные договором осуществить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Участник долевого строительства осуществляет действия по государственной регистрации настоящего Договора совместно с Застройщиком и несет в полном объеме все расходы в части, относящейся к Участнику долевого строительства, а также все расходы, связанные с паспортизацией квартиры и регистрацией права собственности на нее.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его по Акту-2 в течение семи дней с момента получения (в том числе письменного, заказным письмом) уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Не выполнять перепроектирование, переустройство и перепланировку в объекте долевого строительства без разрешения и согласования с Застройщиком до передачи объекта долевого строительства по Акту-2 и регистрации своего права собственности на него.

4.2.6. В целях сохранения единства проектного решения многоквартирного жилого дома, до момента регистрации своего права собственности на Объект долевого участия, не производить изменений фасадов и внутренней проектной планировки жилого дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить, без письменного согласования с Застройщиком, установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах многоквартирного жилого дома.

4.2.7. Компенсировать затраты Застройщика по эксплуатационным и иным расходам пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства за период с момента передачи Жилого помещения по *Акту-1*, для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию (при не подписании *Акта-1* – по *Акту-2*), или иного документа о передаче, свидетельствующем о начале фактического использования помещения участником долевого строительства, до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3. Участник долевого строительства дает согласие на корректировку (изменения и дополнения) Застройщиком проектной документации по строительству многоквартирного жилого дома по настоящему Договору, до сдачи жилого дома в эксплуатацию, без изменения основных параметров Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства по Договору.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (*Акта-2*) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами передаточного акта (*Акта-2*) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства.

5.1.3. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора, при наличии оснований и в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.1.4. Привлекать для строительства многоквартирного дома других лиц.

5.1.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по *Акту-2*, но не ранее даты получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по *Акту-1* для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.2.2. Расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5.2.3. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

5.2.4. Уступить право требования по данному Договору в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.2.6. Принять у Застройщика Объект долевого строительства по *Акту-1* для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., неустойки (штрафы, пени).

6.2. В случае нарушения срока внесения платежей, указанных в Договоре Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или не надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, указанных в п. 3.3. настоящего Договора в полном объеме.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством и условиям договора.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты получения разрешения на эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первичного акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Акта приема-передачи под самоотделку квартиры).

7.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и проектной документации, приведшими к существенному нарушению требований к качеству Объекта долевого строительства или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии в порядке, сроки и в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту (Акт-2) в порядке, определяемом Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Передача Объекта долевого строительства (по Акту-2) осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовностью Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта (Акта-2) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. При соответствии Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также при отсутствии недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства должен подписать соответствующий акт приема-передачи.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с п. 8.4 настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.,

Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика (согласно п. 8.4 настоящего Договора) о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовностью Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»), **вправе составить односторонний акт** или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с Сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства с выполнением работ по проекту, предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему Договору. Остальную отделку Объекта долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе приобретение и установка сантехнического оборудования и электроплиты. Участник долевого строительства осуществляет отделку помещения в строгом соответствии с проектной и рабочей документацией, в том числе, в части использования строительных материалов. В случае отступления от проектных решений, Участник долевого строительства обязуется согласовать вносимые изменения с Главным управлением архитектуры и градостроительства города Новосибирска (ГУАиГ) и Государственным бюджетным управлением НСО «Государственная вневедомственная экспертиза НСО» (ГБУ НСО «ГВЭ НСО»).

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им полной цены Договора.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта (Акта-2) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся; техногенные катастрофы; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге: земельный участок для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются Сторонами в предварительном порядке в целях выработки взаимоприемлемого решения и урегулирования путем переговоров. Стороны предусматривают досудебную процедуру урегулирования споров путем направления друг другу претензий. Срок рассмотрения претензий – 30 рабочих дней.

12.2. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в Советский районный суд г. Новосибирска, либо Арбитражный суд Новосибирской области, в соответствии с подведомственностью.

12.3. Застройщик не вправе передавать, уступать или производить иное отчуждение принадлежащих ему прав в отношении Объекта долевого строительства. Застройщик подтверждает и гарантирует, что права на Объект долевого строительства и многоквартирный дом не заложены, не проданы, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

12.4. С момента передачи жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации и с момента подписания акта приема-передачи между Участником долевого строительства и Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства на основании действующих расценок; подписать с жилищной организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, Участник обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из общепринятых ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

12.5. В целях обеспечения сохранности отдельного оборудования, не входящего в состав Объекта долевого строительства, Застройщик по своему усмотрению может устанавливать данное оборудование своими силами или силами эксплуатирующей

организации непосредственно после подписания акта приема передачи без взимания дополнительной оплаты за установку с Участника.

12.6. Участник самостоятельно оплачивает дополнительные услуги, необходимые для оформления нормативных документов после подписания акта приема передачи (Акт-2), и прочие затраты, не предусмотренные проектом и настоящим Договором.

12.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

12.8. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования с проектной организацией и в уполномоченных государственных органах.

12.9. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, подлежащая оформлению в его собственность, может быть включена в единый комплекс недвижимого имущества – кондоминиум. Если собственники жилья захотят создать товарищество собственников жилья (ТСЖ), то Участник долевого строительства настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на участие в общем собрании собственников жилья по созданию ТСЖ.

12.10. Участник долевого строительства дает свое согласие, при возникновении необходимости у Застройщика:

а) на межевание, раздел или выдел земельного участка, на котором находится Объект долевого строительства или перераспределение или объединение с прилегающими к участку земельными участками;

б) на изменение вида разрешенного использования земельного участка, на котором находится Объект долевого строительства, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;

в) на снятие с кадастрового учета земельного участка, на котором находится Объект долевого строительства, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

г) на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

д) на изменение границ указанных земельных участков путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.

е) на строительство в будущем в пределах вновь образованных разделенных, выделенных или объединенных земельных участков многоквартирных жилых домов, подземных автостоянок или других объектов;

ж) на изменение предмета залога по настоящему Договору участия в долевом строительстве и внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по итогу реализации п.п. а) – е) настоящего пункта;

з) на совершение всех действий (включая регистрацию соответствующих изменений в Договор участия), необходимость в которых возникает со стороны Участника долевого строительства в связи с изменением предмета залога по Договору участия, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации;

и) на заключение в будущем договоров участия в долевом строительстве с физическими и юридическими лицами в отношении объектов, указанных в подпункте е) настоящего пункта, с передачей в залог участникам долевого строительства вновь образованных разделенных, выделенных или объединенных земельных участков.

12.11. Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

12.12. С момента создания Объекта долевого строительства, места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства поступают в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

13.2. Настоящий Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств, либо до его расторжения (прекращения).

13.3. Все изменения и дополнения к договору оформляются сторонами в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора после государственной регистрации таких изменений и дополнений.

13.4. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

13.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

13.6. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует со дня подписания договора бессрочно, если такое согласие не было отозвано в письменной форме.

13.7. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на строительство Объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной декларации Участнику долевого строительства понятно, возражений не имеется.

13.8. Все уведомления, извещения, переписка являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением. Вся переписка направляется Сторонами по адресам, указанным в Разделе 14 договора.

13.9. Об изменениях адресов, реквизитов документов, изменении места жительства Стороны обязаны уведомить друг друга в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения, в порядке, установленном п. 13.3. Договора. В случае нарушения данного пункта договора, корреспонденция, направленная Стороне по адресу, указанному в Договоре, считается доставленной адресату.

13.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика и один экземпляр для Управления Росреестра по Новосибирской области.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик РНГС-Академинвест»

630090, г. Новосибирск, ул. Инженерная, 4а, офис 814

ИНН 5408024350, КПП 540801001, ОГРН 1195476053827

р/с 407 028 104 006 300 238 95 в Филиале «Новосибирский» АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 301 018 105 000 000 007 77; БИК 045004777

Участник долевого строительства:

_____ (дата рождения: _____ г., паспорт: _____, выдан
_____ г., место регистрации: _____)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор

**ООО «Специализированный
застройщик РНГС-Академинвест»**

Участник долевого строительства:

_____ **Якунин В.Н.**
