

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Галактика»**

630001, Новосибирская обл, Новосибирск г,  
Сухарная ул, дом № 98, оф. 3  
ИНН 5402054894 КПП 540201001  
ОГРН 1195476058623  
расч.счет 40702810702000003969  
в Алтайское отделение №8644 ПАО Сбербанк  
корр.счет 30101810200000000604  
БИК 040173604

**ДОГОВОР № ГМ/(номер квартиры)  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

20\_\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галактика»**, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Отмашкина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ **Иванов Иван Иванович 01.01.1999** года рождения.

Паспорт серия **00 00** номер **000000** выдан 00.00.0000 г. (выдан, кем)

Зарегистрирован:\_\_\_\_\_.

Номер телефона: **8(000)000-00-00**,

Адрес электронной почты:

именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом **№6 (по генплану)** с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и пристроенных помещениях (далее – многоквартирный дом) – **I этап** строительства комплекса многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных помещениях и автостоянках, по ул. Островского в Дзержинском районе г. Новосибирска, на земельном участке с кадастровым номером: **54:35:014025:37**, площадью 69942,0 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, **Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, улица Николая Островского** (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию):

- назначение – многоквартирный дом;
- этажность – 2-18 этажей;
- общая площадь – 40 753,4 кв.м.;
- материал наружных стен – сборные Ж/Б панели заводского изготовления с утеплением наружных стен минераловатными плитами с облицовкой по металлическому каркасу навесной вентилируемой фасадной системы;
- наружная отделка: навесная вентилируемая фасадная система;
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные панели заводского изготовления;
- класс энергоэффективности – В+ (высокий) согласно таблицы 15 СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»;
- класс сейсмостойкости – 6 баллов (для средних грунтовых условий, карта А) категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя).

1.2. Застройщик осуществляет строительство на основании:

- права собственности на земельный участок с кадастровым номером: 54:35:014025:37, расположенный по адресу: Новосибирская область, Дзержинский район, город Новосибирск, улица Николая Островского, на основании Протокола внеочередного Общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галактика» №2 от 24.09.2019 года;
- разрешения на строительство № 54-Ru54303000-215и-2019 от 09.10.2019 года;
- разрешения на строительство № 54-Ru54303000-215и1-2020 от 02.03.2020 года
- проектной декларации от 08.11.2019 года, опубликованной на сайте [www.isk-soyuz-nsk.ru](http://www.isk-soyuz-nsk.ru) и <https://наш.дом.рф>.

1.3 После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, при условии полной оплаты цены Договора и выполнения Участником долевого строительства п. 2.4 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

Описание Объекта долевого строительства определяется в проектной документации:

Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, улица Николая Островского.

Будущий номер помещения **№ (номер помещения)**

Подъезд, **этаж**, **к** - комнатная квартира

- площадь квартиры без учета лоджии (балкона) - **(общая площадь- площадь балкона)** кв.м.
- площадь лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом - **(площадь балкона)** кв.м.
- общая площадь квартиры с учетом лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом – **(общая площадь квартиры)** кв.м.

Описание и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по

отношению друг к друг частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося дома (создаваемого) Многоквартирного дома и иные характеристики Объекта долевого строительства указаны в графической схеме этажа, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

#### 1.4. Техническое состояние на момент сдачи:

Застройщиком выполняются следующие виды работ:

- установка входной металлической двери;
- монтаж/установка ПВХ окон и балконных блоков без отделки и подоконных досок;
- остекление лоджии (алюминиевый профиль);
- монтаж системы электроснабжения с установкой розеток, выключателей, патронов, установка охранно-пожарной сигнализации;
- монтаж общей домовой системы водоснабжения с установкой поквартирных счетчиков горячей и холодной воды;
- монтаж общей домовой системы канализации;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- в жилых комнатах, прихожих, коридорах и кухнях: шпатлевка стен на 1 раз, шпатлевка потолков на 1 раз.

В стоимость строительства **не включаются** и Застройщиком **не выполняются** следующие виды работ:

- стяжка пола;
- внутриквартирный монтаж водоснабжения;
- внутриквартирный монтаж канализации;
- наклейка обоев;
- настилка линолеума с устройством тепловоздухоизоляционной подстилки;
- укладка плитки в санузлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты, устройства защитного отключения;
- чистовая шпатлевка стен и потолков, чистовая покраска потолков и стен.
- установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители).

Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам в Объекте долевого строительства только после подписания Акта приема-передачи

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему оплачиваются за счет сторон.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**2.1.** Цена Договора на дату заключения составляет \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек**.

Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом (площадь лоджии учитывается).

Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копейки.

2.2. Разница между ценой настоящего договора и фактическими затратами Застройщика на строительство квартиры, предусмотренной в п. 1.3 Договора, оставшаяся в распоряжении Застройщика по окончанию строительства и передачи квартиры Участнику долевого строительства (экономия Застройщика), является вознаграждением за услуги Застройщика и не возвращается Участнику долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в **ПАО Сбербанк России** (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

**2.3.1. Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; номер телефон:(3452)592-447, адрес эл. почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

#### **2.4. Депонент: ФИО**

**Бенефициар:** ООО Специализированный застройщик «Галактика»

#### **2.4.1. Депонируемая сумма \_\_\_\_\_**

**2.4.2. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 2.4.7. настоящего договора.

**2.4.3. Срок условного депонирования денежных средств:** 31 декабря 2021 г.

#### **2.4.4. 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.

**2.4.5.** Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 2.4.4. Договора, на счет: ООО Специализированный застройщик "Галактика», ИНН 5402054894 КПП 540201001, указанный в реквизитах Застройщика.

Реквизиты для погашения задолженности бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках договора № 8644.02-19/195 от 08.11.2019 г.

#### **2.4.6. 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.

**2.4.7.** Участник долевого строительства оплачивает цену договора в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек после государственной регистрации настоящего Договора путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет открытый в ПАО Сбербанк России на имя Участника долевого строительства, в течение 3 (трех) рабочих дней.

2.5. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на счет эскроу в указанные сроки.

2.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется при оформлении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 5% является несущественным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в 1.3. договора не более чем на 5% (включительно), перерасчет цены настоящего договора не производится.

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Предоставить в установленном законом порядке документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.3. Застройщик обязуется получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее II квартала 2021 г.

В течение 180 (сто восемьдесят) дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости объекта. Застройщик вправе не передавать Участнику

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома 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 договора.

Объект долевого строительства по акту приема-передачи до полной оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, при этом Застройщик не будет считаться просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письмо о завершении строительства объекта долевого строительства, готовности к передаче и о дате явки для приемки Объекта долевого строительства. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес, указанный в настоящем Договоре. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства дополнительное сообщение о необходимости принятия Объекта долевого строительства путем направления **sms-сообщения** на номер мобильного телефона, указанные Участником долевого строительства, при этом, Участник долевого строительства согласен с тем, что данное дополнительное уведомление будет являться надлежащим и не может быть проигнорировано.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи. В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенной доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. При отсутствии в Акте приема-передачи сведений о недостатках Объекта долевого строительства, считается, что качество объекта соответствует условиям данного Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

При досрочном вводе многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства ранее установленного в настоящем пункте срока без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

3.1.4. 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.

3.1.5 Если в течение гарантийного срока (п. 6.2) были выявлены недостатки качества переданной Участнику долевого строительства квартиры, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену Объекта долевого строительства в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. При получении сообщения, заказного письма, sms-уведомления о завершении строительства дома и о готовности к передаче, в **семидневный срок** приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, сохранности Объекта долевого строительства и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия Объектов долевого строительства

3.2.3. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

3.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

Строительные несоответствия (устранимые дефекты), выявленные при передаче объекта долевого строительства, не являются основанием для отказа от принятия объекта долевого строительства. Указанные несоответствия подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня, следующего за днем актирования указанных несоответствий. Под несоответствиями в настоящем пункте Договора понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в объекте долевого строительства, от проекта, действующих строительных норм и правил, а также условий настоящего Договора, позволяющие использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.7. При изменении реквизитов (почтовый адрес, адрес фактического места жительства, нахождения, телефон, паспортные данные), Участник долевого строительства обязан письменно в срок не позднее 10 календарных дней сообщить Застройщику о произошедших изменениях, с приложением соответствующих документов, в противном случае, Участник долевого строительства несет ответственность за наступление любых негативных последствий из-за отсутствия у Застройщика информации об указанных изменениях.

3.2.8. По окончании срока, обозначенного Застройщиком для передачи объекта долевого строительства в информационном сообщении и о сдаче объекта долевого строительства, участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в Объекте долевого строительства, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за днем подписания акта приема-передачи или последним днем периода, установленного для принятия Объекта.

3.2.9. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним и уведомления. При этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен в результате изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, изменены этапы и параметры строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога земельного участка с кадастровым номером **54:35:014025:37**, на земельные участки, образованные в результате объединения (перераспределения, выдела). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером **54:35:014025:37**, а также любых иных участков, образованных из него, либо с его участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник уведомлен и согласен на размещение и прокладку инженерных коммуникаций в границах земельного

участка с кадастровым номером **54:35:014025:37**, а также на размещение на фасаде расположенного на данном земельном участке жилого дома, цокольном и техническом этажах инженерных систем и технологического оборудования. В случае необходимости проведения регистрационных действий в отношении инженерных коммуникаций, расположенных на вышеуказанном земельном участке, Участник обязуется в обозначенный Застройщиком срок дать соответствующее согласие для передачи его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иные уполномоченные органы.

3.2.10. Стороны пришли к согласию, что ипотека, возникшая в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на находящиеся на земельном участке с кадастровым номером **54:35:014025:37**, здания или сооружения Застройщика.

3.2.11. В целях сохранения единства проектного решения Многоквартирного дома не производить изменений фасадов Многоквартирного дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с Управляющей компанией установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Многоквартирного дома.

3.2.12. В случае перепроектирования и/или перепланировки и/или переустройства и/или переоборудования, реконструкции Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, участник Долевого строительства, **обязан уведомить и согласовать** данные изменения с Управляющей компанией, **до проведения вышеуказанных работ**. Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

### **3.3. Участник долевого строительства не в праве:**

3.3.1. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Многоквартирного дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком, что выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение Многоквартирного дома.

3.3.2. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, **до оформления** Участником долевого строительства права собственности на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и без разрешения и согласования с Управляющей компанией.

3.3.3. В случае нарушения требований п.п. 3.3.1, 3.3.2. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, а также предупрежден, данные действия, могут повлечь к гражданской, уголовной и административной ответственности.

4

## ПРАВА СТОРОН

### 4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам.

4.1.2. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов.

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

4.1.4. Внести изменения и дополнения в проект Объекта, без согласования с Участником долевого строительства, если эти изменения и дополнения не влекут за собой изменение площади Объекта и Цены Договора.

### 4.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе:

4.2.1. 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 гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. Договора.

## 5 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. 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 неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в подпункте 3.2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с управлением и содержанием Многоквартирного дома, а также оплатой коммунальных услуг.

5.3. В случае нарушения Участником долевого строительства подпункта 3.2.12. Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства устранения выявленных нарушений и возмещения в полном объеме причиненных убытков.

5.4. Участник долевого строительства несет полную материальную ответственность в случае нарушения п.п. 3.3.1., 3.3.2 перед Застройщиком, Управляющей компанией, другими участниками долевого строительства, а также перед любыми третьими лицами.

5.5. 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. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

5.6. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения настоящего Договора.

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

5.8. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения договора, при отсутствии вины Застройщика, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по договору, производится Застройщиком после регистрации соглашения о расторжении договора долевого участия в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, с уменьшением выплачиваемой суммы на сумму затрат, понесенных Застройщиком в связи с исполнением договора долевого участия (в т.ч. госпошлина за регистрацию договора долевого участия, госпошлина за регистрацию соглашения о расторжении, банковская комиссия по перечислению денежных средств, агентское вознаграждение и т.п.).

5.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № ФЗ-214 требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным 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.

## 7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права третьему лицу, Участник долевого строительства обязан в письменной форме известить Застройщика о намерении уступить право третьему лицу за 10 дней до даты подписания соглашения об уступке.

7.2. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты цены договора и иных сумм (включая неустойку и т.д.) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства может воспользоваться юридической помощью Застройщика при оформлении Соглашения об уступке права требования. За оформление сделки уступки требования, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 20 000 (двадцати тысяч рублей), в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами соглашения об уступке прав требования.

7.5. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал договора уступки прав требования в целях передачи последним объекта долевого строительства надлежащему участнику

## 8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, террористический акт, массовые беспорядки, чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера, военные действия, сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся, изменение законодательства и другие, не зависящие от Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства) и если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

8.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

8.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства уведомлен о том, что до момента выбора способа управления Объектом долевого строительства в установленном законом порядке, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком заключает договор управления многоквартирным домом.

9.2. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г., я **Иванов Иван Иванович 00.00.0000** года рождения даю свое письменное согласие ООО «Специализированный застройщик «Галактика» (ИНН 5402054894, 630001, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Сухарная, дом № 98, оф. 3 далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки: Гражданин РФ **Иванов Иван Иванович 01.01.1999** года рождения.

Паспорт серия **00 00** номер **000000** выдан **00.00.0000** г. (выдан, кем)

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_.

Номер телефона: **8(000)000-00-00**.

Адрес электронной почты:

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

Я уведомлен и понимаю, что:

- под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как к субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы, номер контактного телефона, электронная почта и любая другая информация;

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

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

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

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

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

9.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или расторжения договора.

9.4. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

9.5. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.3 согласен, претензий не имеет.

9.6. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.7. Все споры по настоящему договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 15 календарных дней со дня получения. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно

действующему законодательству.

9.8. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

## 1. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

\_\_\_\_\_ / С.В. Отмашкин /

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /