

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новосибирск

«__» _____ 2019г.

Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом Солнца" именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Гребя Александра Александровича, действующего на основании Доверенности серия 22 АА № 2748614, выдана 03.12.2019 г. Мельник Еленой Юрьевной, нотариусом Барнаульского нотариального округа, зарегистрировано в реестре № 22/128-н/22-2019-5-1099, и гражданин РФ _____ года рождения паспорт _____
Зарегистрирован: _____
Номер телефона: _____
Адрес электронной почты: _____
именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.3. Участник долевого строительства – гражданин или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул. Виноградова в г. Новосибирске (далее – многоквартирный дом) на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:083015:22 (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию):

Земельный участок принадлежит застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 22 июля 2019 года № 29рз, заключенного с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом, дата регистрации 02.08.2019 г.,

номер регистрации 54:35:083015:22-54/001/2019-9 и соглашения о передаче прав и обязанностей от 02 августа 2019 года по договору аренды земельного участка от 22 июля 2019 года № 29рз, дата регистрации 27.08.2019, номер регистрации 54:35:083015:22-54/001/2019-12.

Характеристика Объекта: многоквартирный дом 17-ти этажный односекционный прямоугольной формы в плане с размерами в осях 42,76 х 13,52 м, с теплым чердаком и техническим подпольем

- назначение – жилой многоквартирный дом;
- этажность – 17
- общая площадь – 10 702,8 кв.м.;
- материал наружных стен – сборные Ж/Б панели заводского изготовления с утеплением наружных стен минераловатными плитами с облицовкой керамогранитными плитами по металлическому каркасу навесной вентилируемой фасадной системы;
- наружная отделка: навесная вентилируемая фасадная система;
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные панели заводского изготовления;
- класс энергоэффективности – С (повышенный);
- класс сейсмостойкости – 6 баллов (для средних грунтовых условий, карта А) категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя).

2.1.1. Застройщик осуществляет строительство на основании:

- разрешения на строительство № 54-RU54303000-15и1-2019 от 25.11.2019 г.
- проектной декларации от 04.12.2019, опубликованной 04.12.2019 года на сайте наш.дом.рф <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/lkz/declarations>
- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 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" № 10775/45 от 05.12.2019 г.

2.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в общую совместную собственность, при условии полной оплаты цены Договора и выполнения Участником долевого строительства п. 3.3. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

Описание Объекта долевого строительства определяется в проектной документации:

Многоквартирный многоэтажный дом, расположен в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Первомайский район, ул. Виноградова

этаж __, __ - комнатная квартира

Будущий номер помещения № __

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

Описание и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу 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.

2.3. Техническое состояние на момент сдачи:

Застройщиком выполняются следующие виды работ:

- установка входной металлической двери;
- установка пластиковых оконных и балконных блоков;
- остекление лоджии по проекту;
- 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 согласно проекта;
- монтаж общей домовой системы канализации согласно проекта;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и приборов учета тепла (датчики);

- в жилых комнатах, прихожих, коридорах и кухнях: стены – железобетонные изделия, выполненные согласно ГОСТ 13015-2012 с поверхностью категории А4, поверхности пола и потолка– железобетонные изделия, выполненные согласно ГОСТ 13015-2012 с поверхностью категории А6.

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 теплозвукоизоляционной подстилки;
- укладка плитки в санузлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты, устройства защитного отключения;
- чистовая шпатлевка стен, шпатлевка потолков, чистовая покраска потолков и стен.
- установка санфаянса (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- установка полотенцесушителей

2.4. 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.

2.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией Застройщика, со всеми изменениями к ней, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (/наш.дом.рф/).

2.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика земельный участок (кадастровый номер 54:35:083015:22), предоставленный для строительства Объекта, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента регистрации настоящего Договора в силу статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.7. Участник уведомлен и согласен на размещение и прокладку инженерных коммуникаций в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:083015:22, 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. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке.

Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, и определяется как произведение размера общей приведенной площади Жилого помещения _____ кв.м. и стоимости 1 кв.м. _____ рублей. В цену Договора включена сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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:

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом Солнца» (сокращенное наименование ООО СЗ «Дом Солнца»), адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 200, офис 309, адрес электронной почты: hs22rus@yandex.ru

3.2.1. **Депонируемая сумма:** _____ (_____)
рублей 00 копеек

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы
_____ (ООО СЗ «Дом Солнца» ИНН/КПП 5404073814 / 540201001, ОГРН 1185476028638, расчетный счет №40702810144050031638 открыт в Новосибирском отделении № 8047 ПАО СБЕРБАНК)

Срок условного депонирования денежной суммы «__» _____ г.

3.2.2. Внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в течении 3(трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными с момента внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу.

3.4. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- Акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением Письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату представления документов-оснований:
- отсутствует требование участника долевого строительства (Депонента) к застройщику о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям Закона и
- отсутствует информация об одностороннем отказе участника долевого строительства (Депонента) от исполнения договора участия в долевом строительстве.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № 8644.02-19/234 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.11.2019 г., средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п.12.10 указанного договора, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Алтайском отделении № 8644 Сбербанка России г.Барнаул.

3.5. В случае, если по результатам замеров площади, определенной специализированной организацией и указанной в техническом паспорте объекта, общая площадь квартиры будет отличаться от общей приведенной площади квартиры, указанной в п.2.2. настоящего Договора на 5% как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, производится перерасчет по изменению размера цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

4.1.3. Застройщик обязуется организовать строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее 30 ноября 2020 г.

В течение 120 (ста двадцати) дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

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.

К Акту приема-передачи объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании 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. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства, 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.

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.

4.1.4. 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.

4.1.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произвести перерасчет стоимости Объекта в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3.4. настоящего Договора.

4.1.6. Если в течение гарантийного срока (п. 7.3) были выявлены недостатки качества переданной Участнику долевого строительства квартиры, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема — передачи в течение десяти дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

4.2.5. В случае увеличения площади Объекта, на величину, указанную в пункте 3.4. Договора, произвести доплату к цене Договора. Площадь Объекта устанавливается по результатам проведения кадастровых работ, выполняемых при сдаче многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

4.2.7. 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.

4.2.8. При изменении реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента произошедших изменений.

4.2.9. 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 54:35:083015:22, 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 54:35:083015:22, 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.

4.2.10. Стороны пришли к согласию, что ипотека, возникшая в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «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 54:35:083015:22 здания или сооружения Застройщика.

4.2.11. В целях сохранения единства проектного решения Многоквартирного дома не производить изменений его фасадов, 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 дома, а также перепланировок и переустройств Объекта долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права общей совместной собственности на Объект долевого строительства.

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

5.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права общей совместной собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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, взносы в компенсационный фонд, банковская комиссия по перечислению денежных средств, агентское вознаграждение и т.п.).

6.5. 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.

6.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в пункте 8 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При расторжении Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участником долевого строительства, последний уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка оплачивается при окончательном расчете между Сторонами.

6.8. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по пункту 6.6. Договора уплаченные Участником денежные средства возвращаются Участнику в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора за вычетом сумм штрафа и иных расходов Застройщика, понесенных на подготовку и регистрацию Договора участия в долевом строительстве.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. 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.

8.2. 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.).

8.3. 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.

8.4. 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 имеет возможность обратиться за юридической помощью Застройщика при оформлении Соглашения об уступке права требования. В случае такого обращения за оформление сделки уступки права требования, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 20 000 (двадцать тысяч рублей), в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами соглашения об уступке прав требования.

8.5. 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.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. 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.

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

9.3. 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.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г., я _____, даю свое письменное согласие ООО СЗ «Дом Солнца» (ИНН 5404073814, 630049, Новосибирская область, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 200, офис 309), далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

гражданин РФ _____

паспорт серия _____

Зарегистрирован: _____

Номер телефона: _____

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)

(Ф.И.О.)

полностью, подпись)

10.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или расторжения договора.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

10.6. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, что в случае если, по окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией (со всеми возможными изменениями к ней) и условиями настоящего Договора (со всеми возможными изменениями и дополнениями к нему) в пользовании Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), такие денежные средства будут считаться вознаграждением Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

10.7. Участник долевого строительства гарантирует, заверяет и подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора текст данного Договора, а также всех приложений к нему, Участником долевого строительства прочитаны, их смысл и изложенные в них условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

10.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

- права Застройщика на площади Объекта долевого строительства находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее-Банк) по Договору залога имущественных прав № 8644.02-19/234-13 от 28.11.19;

- право долгосрочной аренды участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Виноградова, кадастровый номер земельного участка 54:35:083015:22, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у Банка на основании Договора ипотеки № 8644.02-19/234-1И от 28.11.2019 г.;

При расторжении настоящего Договора право залога ПАО «Сбербанк России» на площади Объекта долевого строительства сохраняется.

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

10.10. 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.

10.11. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Участника долевого строительства (один из которых после подписания Сторонами и государственной регистрации предоставляется в Банк до выдачи кредита), по одному для Застройщика и для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

10.12. Застройщик подтверждает, что на момент подписания Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, свободны от прав третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____/А.А. Греб /

Участник долевого строительства:

_____/_____ /

_____/_____ /

