

ДОГОВОР № 1/24

участия в долевом строительстве

город Бердск Новосибирская область

“__” _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройРегионСервис, в лице директора Постникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации **Иванов Иван Иванович**, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства** (далее по тексту – **Участник**), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом РФ №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» (далее по тексту – Закон №214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора участия в долевом строительстве (далее по тексту – **Договор**) **Застройщик** обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать): 9-ти этажный жилой дом с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на 1 этаже, общей площадью 8894,76 кв.м., материал наружных стен и каркаса: бескаркасные, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич); материал перекрытий – сборные железобетонные, класс энергоэффективности – «А», сейсмостойкость – 7, расположенный по строительному адресу: **Новосибирская область, город Бердск, в районе пересечения улиц Черемушная, Космическая, Лунная, дом № 24 (строительный номер)** (далее по тексту – **Многokвартирный жилой дом**), и после получения разрешения на ввод **Многokвартирного жилого дома** в эксплуатацию передать **Участнику** объект долевого строительства, указанный в п.1.3. настоящего **Договора**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную **Договором** цену и принять объект долевого строительства, указанный в п.1.3. настоящего **Договора** по акту приема-передачи, при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Участник поручает **Застройщику**, а **Застройщик** берет на себя обязательства за счет средств **Участника**, пропорционально причитающейся ему доле общей площади **Многokвартирного жилого дома** в размере площади указанной **Квартиры** организовать строительство **Многokвартирного жилого дома** и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству **Многokвартирного жилого дома**, в том числе работ по проектированию и строительству собственно **Многokвартирного жилого дома** и иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации самого **Многokвартирного жилого дома**, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры (ЦТП, РП, ТП), работ и услуг по присоединению и подключению **Многokвартирного жилого дома** к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу **Многokвартирного жилого дома** в эксплуатацию, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве **Многokвартирного жилого дома**.

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме: внутренние и внешние инженерные сети, объекты внешней инженерной инфраструктуры (ЦТП, РП, ТП), лестницы и лестничные площадки, подвалы, чердаки, лифты, инженерные сети, оборудование т.д. лестничные площадки, тамбуры, приквартирные тамбуры, кладовые уборочного инвентаря, мусорокамеры,

мусоропроводы, чердак, машинное помещение, лифты, лифтовые шахты, водомерный узел, тепловой узел, электрощитовая, кровля, техническое подполье.

1.2. **Многоквартирный жилой дом** возводится **Застройщиком** на основании Разрешения на строительство № 54-301000-31-2019, выданное Администрацией города Бердска Новосибирской области 03 июля 2019 года.

Земельный участок предоставлен в аренду на основании Распоряжения о предоставлении ООО «СРС» земельного участка в аренду по адресу: город Бердск, в районе улиц Черемушная, Космическая, Лунная, выданного Управлением делами администрации муниципального образования города Бердска Новосибирской области 17 марта 2005 года за № 738-р, Договора № 400-д аренды земельного участка на территории города Бердска от 22 марта 2005 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области 26 апреля 2005 года, номер регистрации 54-54-04/005/2005-707, Дополнительного соглашения № 147/1-д к договору аренды земельного участка № 400-д от 22.03.2005 года от 05.03.2008 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области 30 апреля 2008 года, номер регистрации 54-54-04/015/2008-31, Соглашения № 133-д к договору аренды земельного участка на территории города Бердска от 22.03.2005 № 400-д от 27.02.2015 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 19 марта 2015 года, номер регистрации 54-54/004-54/004/015/2015-682.

Срок действия договора аренды земельного участка до 14.03.2025 года.

Кадастровый номер 54:32:010447:436.

Категория земель – земли населенных пунктов.

1.3. По окончании строительства **Многоквартирного жилого дома Участнику** передаётся в **собственность**, находящийся в нем объект долевого строительства, согласно Приложению № 1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего **Договора**, жилое помещение, а именно – **однокомнатная** квартира (далее по тексту также **Квартира**), имеющая следующие проектные характеристики:

- общая площадь квартиры

(с учетом приведенной площади балкона (лоджии): 52,14 кв.м.

- общая площадь квартиры: 50,02 кв.м.
- жилая площадь квартиры: 21,03 кв.м.
- наличие балкона (лоджии): одна лоджия.
- общая площадь балкона (лоджии): 4,24 кв.м.
- место расположения квартиры: этаж - 1,
- номер подъезда: подъезд - 1,
- номер **Квартиры**: 1.

1.4. В вышеуказанной **Квартире** подлежат выполнению следующие работы:

- улучшенная штукатурка стен;
- цементная стяжка полов;
- установка оконных блоков, с коэффициентом сопротивления теплопередачи не менее 0,65 м² С/Вт;
- установка пластиковой подоконной доски и пластиковых оконных откосов;
- установка наружного дверного блока;
- затирка швов между плитами перекрытия без устройства рустов;
- установка приборов отопления;
- установка поквартирного прибора учета тепла на каждом приборе отопления;
- прокладка внутриквартирного электрического кабеля с установкой розеток и выключателей (кроме розетки электропечи);
- установка квартирных приборов учета холодной и горячей воды;
- монтаж стояков водопровода;

- монтаж стояков канализации;
- установка электрического счётчика;
- остекление лоджий и балконов алюминиевыми конструкциями.

Стоимость вышеуказанных работ входит в цену договора, определяемую разделом 3 настоящего Договора.

Остальные отделочные работы в **Квартире** производятся **Участником** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи **Квартиры**.

1.5. Окончание строительства **многоквартирного жилого дома** (дата подписания Разрешения на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию), указанного в п.1.1. настоящего Договора: **03 января 2021 года**. **Застройщик** вправе закончить строительство **многоквартирного жилого дома** и передать **Квартиру Участнику** в более ранний срок.

1.6. Проектная декларация по **Многоквартирному жилому дому** опубликована на сайте www.ooosrc.pf

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство **многоквартирного жилого дома** в полном объеме в соответствии с проектом и условиями настоящего Договора.

2.1.2. Использовать средства **Участника** по целевому назначению.

2.1.3. Получать все необходимые для осуществления строительства разрешения, согласования, исполнительную, техническую и иную документацию.

2.1.4. Осуществлять постоянный и полный контроль и технический надзор за выполнением подрядными организациями строительных работ.

2.1.5. Обеспечить подключение построенного **многоквартирного жилого дома** к системам ресурсобеспечения и коммунального хозяйства.

2.1.6. По итогам строительства обеспечить качество **Квартиры** в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими нормативами с учетом п.1.3., п.1.4. настоящего Договора.

2.1.7. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Разрешения на ввод построенного **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и выполнения **Участником** всех своих обязательств по настоящему договору передать **Участнику** оплаченную **Квартиру** по акту приема-передачи.

2.1.8. На основании Дополнительного соглашения, произвести возврат денежных средств **Участнику** в размере и сроки, определенные согласно п.3.5. предусмотренные п. 3.4. настоящего Договора.

2.2. Участник обязуется:

2.2.1. Производить оплату цены договора на строительство **Квартиры** в полном объеме в порядке, размерах и сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. В сроки, установленные нормами Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года и направленном в соответствии с указанным законом извещении **Застройщика**, лично или через представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, принять от **Застройщика Квартиру** по акту приема-передачи, нести ответственность за ее сохранность.

В случае уклонения **Участника** от принятия **Квартиры** по акту приема-передачи в предусмотренные **Договором** сроки, а также при отказе от принятия **Квартиры**, нарушения срока приемки **Квартиры**, **Застройщик** по истечении 30 (тридцати) дней со дня, предусмотренного **Договором** срока передачи **Квартиры Участнику**, вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче **Квартиры**.

При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче **Квартиры**.

2.2.3. Оформить права собственности на **Квартиру** после получения Разрешения на ввод построенного **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, своими силами и за свой счёт.

2.2.4. На основании Дополнительного соглашения, произвести доплату денежных средств **Застройщику** в размере и сроки, определенные согласно п. 3.5. предусмотренные п. 3.4. настоящего **Договора**.

2.2.5. До регистрации права собственности на **Квартиру** не производить в **Квартире** перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях без согласования с **Застройщиком**. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях **Квартиры Участник** вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на **Участнике**.

2.2.6. При последующей отделке **Квартиры** должен применять материалы и изделия, сертифицированные и допущенные для использования в гражданском строительстве для жилых зданий.

2.2.7. Одновременно с подписанием акта приема-передачи заключить с организацией, принявшей от **Застройщика Многоквартирный жилой дом** на обслуживание (до выбора собственниками помещений **Многоквартирного жилого дома** в установленном жилищным законодательством порядке способа управления **Многоквартирным жилым домом**), договор на техническое обслуживание **Многоквартирного жилого дома** и управление общим имуществом **Многоквартирного жилого дома**.

Нести расходы по содержанию **Квартиры** и **Многоквартирного жилого дома** в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам с момента подписания акта приема-передачи **Квартиры**, или с момента составления одностороннего акта приема-передачи **Застройщиком**, вне зависимости от наличия или отсутствия у **Участника** зарегистрированного права собственности на **Квартиру**. Расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам начисляются **Участнику** эксплуатирующей организацией (ТСЖ/управляющей компанией или др.) в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ.

В случае, если с момента приемки **Квартиры Участником** по акту приема-передачи до момента оформления права собственности **Участника** на **Квартиру** оплату услуг, предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта, осуществлял **Застройщик**, **Участник** обязан компенсировать **Застройщику** указанные расходы в объеме счетов, выставляемых **Застройщику** эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в **Многоквартирном жилом доме**.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стороны пришли к соглашению о том, что цена **Квартиры**, подлежащая уплате **Участником**, включающая в себя затраты на содержание **Застройщика**, составляет **0 000 000, 00** (_____) рублей **00** копеек.

Цена **Квартиры** может быть увеличена только в порядке, установленном абзацем 3 пункта 3.2. настоящего **Договора**.

3.2. Оплата цены **Квартиры** производится по следующему графику:

- сумма в размере **0 000 000, 00** (_____) рублей **00** копеек, оплачивается **Участником**, путём внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в Банке АО "АЛЬФА-БАНК" (далее Банк), с момента государственной регистрации настоящего **Договора** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, в срок по ____ года;

- с _____ года цена **Квартиры** увеличивается из расчета 2% в месяц в части цены **Квартиры**, невнесенной **Участником**;

При этом, по соглашению сторон устанавливается следующий порядок расчетов: при внесении очередных денежных средств в первую очередь **Участник** оплачивает начисленные проценты.

Эскроу-агент: Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (сокращенное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК») (Банк). Место нахождения, юридический адрес, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27; ККО «Бердский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Бердск, ул. Ленина, д.42, телефон: (383) 3250803, электронная почта: novosibirsk@alfabank.ru.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 03.07.2021г..

Размер депонируемой суммы – **0 000 000, 00** (_____) **рублей 00 копеек.**

Участник оставляет за собой право вносить денежные средства до наступления оговоренных сроков.

3.3. Все платежи осуществляются в размере и сроки, оговоренные п.3.2. настоящего **Договора**. Датой исполнения всех обязательств по оплате цены **Квартиры**, предусмотренных разделом 3 настоящего **Договора**, считается дата зачисления денежных средств на счет эскроу.

3.4. Фактические общая площадь, жилая площадь **Квартиры** и площади отдельных помещений могут отличаться от проектных. Если по результатам обмеров специализированной организацией, после окончания строительства **многоквартирного жилого дома** фактическая общая площадь **Квартиры** окажется больше (меньше) на 5% относительно общей площади **Квартиры**, указанной в п. 1.3. настоящего **Договора**, производится перерасчет по изменению размера цены **Договора**, о чем заключается **Дополнительное соглашение**, являющееся неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

3.5. При перерасчете цены **Договора** стоимость 1 (одного) кв.м. общей площади **Квартиры** принимается на момент заключения настоящего **Договора**, согласно п. 3.1. **Договора**.

Срок доплаты (возврата) денежных средств производится в течении 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания **Дополнительного соглашения**, если иное не предусмотрено **Дополнительным соглашением**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. По **Договору** стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и **Договором**.

4.2. В случае, если строительство **многоквартирного жилого дома** не может быть завершено в предусмотренный настоящим **Договором** срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении **Договора**. Изменение предусмотренного **Договором** срока передачи **Застройщиком Квартиры Участнику** осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ.

4.3. **Участник** до подписания акта приёма-передачи **Квартиры** в праве потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствии **Квартиры** требованиям настоящего **Договора** и отказаться от подписания акта приёма-передачи **Квартиры** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30 декабря 2014 года

4.4. В случае нарушения предусмотренного **Договором** срока передачи **Квартиры Участнику Застройщик** выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены **Квартиры**, указанной в п. 3.1. настоящего **Договора** за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения **Участником** сроков оплаты цены **Квартиры**, согласно раздела 3 настоящего договора, а также денежных средств, предусмотренных условиями настоящего **Договора**, **Участник** по требованию **Застройщика** выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей, на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.6. **Застройщик** имеет право задержать передачу **Квартиры Участнику** по акту приема-передачи до момента полного исполнения **Участником** обязательств, предусмотренных согласно раздела 3 настоящего договора, а также денежных средств, предусмотренных условиями настоящего **Договора**, а также до возмещения убытков, выплаты штрафных санкций (неустойки) за нарушение условий **Договора**.

4.7. В случае расторжения **Договора** по инициативе **Участника** за исключением оснований, указанных в подпунктах 1,2,3,4 пункта 1 статьи 9 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30 декабря 2014 года **Участник** обязан уплатить штраф (неустойку) в размере **40 000,00 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек**.

Доказательством инициативы **Участника** является заявление **Участника** на имя **Застройщика** об отказе от исполнения обязательств по **Договору**, о расторжении **Договора** с указанием причин. На основании заявления **Участника** стороны подписывают соглашение о расторжении **Договора**, в целях его государственной регистрации.

4.8. **Участник** уплачивает штраф (неустойку) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного требования от **Застройщика**. В случае просрочки данной оплаты **Застройщик** имеет право удержать денежные средства в размере указанные в п 4.7. настоящего **Договора** из суммы подлежащей возврату **Участнику** при расторжении настоящего **Договора**.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны **Договора** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего **Договора** в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны ни могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.2. Обстоятельства непреодолимой силы определяются действующим законодательством РФ.

5.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней с момента их наступления/прекращения информировать другую сторону о наступлении/прекращении подобных обстоятельств в письменной форме.

5.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

5.5. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа одновременно с уведомлением.

6. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. **Договор** может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

6.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по **Договору** по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона РФ № 214 –ФЗ от 30 декабря 2004 года, а именно:

- в случае, если в соответствии с пунктом 3.2 **Договора** уплата цены **Договора** должна производиться **Участником** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора**;

- в случае, если в соответствии с пунктом 3.2 **Договора** уплата цены **Договора** должна производиться **Участником** путем внесения платежей в предусмотренный **Договором** период, систематическое нарушение **Участником** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора**.

6.3. Условием одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения обязательств по **Договору** по основанию, указанному в п.6.2. настоящего **Договора** являются:

6.3.1. направление **Застройщиком** за 30 (Тридцать) дней до отказа предупреждения о необходимости погашения **Участником** задолженности по уплате цены **Договора** и о последствиях неисполнения такого требования;

6.3.2. неисполнение обязательств **Участником**;

6.3.3. наличие у **Застройщика** сведений о получении **Участником** направленного предупреждения, либо возврат заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** по указанному в настоящем договоре им почтовому адресу.

6.4. **Участник** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** по основаниям, предусмотренным Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года, а именно в случае:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Квартиры** в срок, превышающий установленный **Договором** срок передачи **Квартиры** на два месяца;
- неисполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года;
- существенного нарушения требований к качеству **Квартиры**;
- нарушения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года;
- в иных установленных федеральным законом или **Договором** случаях.

6.5. При наступлении оснований для возврата **Участнику** денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения **Договора** сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **Участнику** в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. **Застройщик** гарантирует, что на момент заключения **Договора многоквартирный жилой дом** в целом, как и подлежащая передаче **Участнику** в соответствии с п.1.3. настоящего договора **Квартира**, никакими сделками, правами третьих лиц не обременены, в споре под запрещением (арестом), залогом не состоят.

7.2. **Застройщик** несет риск случайной гибели или повреждения **Квартиры** до приемки ее **Участником** или указанным им третьим лицом по акту приема-передачи, но не дольше срока в 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Разрешения на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию. По истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Разрешения на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию риск случайной гибели или повреждения **Квартиры** автоматически переходит на **Участника**.

7.3. **Участник** одновременно с регистрацией права собственности на **Квартиру** становится собственником, в части, приходящейся на его долю площади общего имущества в **Многоквартирном жилом доме**, а именно: внутренние и внешние инженерные сети, объекты внешней инженерной инфраструктуры (ЦТП, РП, ТП), лестницы и лестничные площадки, подвалы, чердаки, лифты, инженерные сети, оборудование и т.д. лестничные площадки, тамбуры, приквартирные тамбуры, кладовые уборочного инвентаря, мусорокамеры, мусоропроводы, чердак, машинное помещение, лифты, лифтовые шахты, водомерный узел, тепловой узел, электрощитовая, кровля, техническое подполье.

Участник настоящим **Договором** выражает свое согласие на передачу построенных за счет средств **Участника** внешних инженерных сетей и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры (ЦТП, РП, ТП) в собственность города Бердска Новосибирской области, либо в собственность специализированных предприятий, для их последующей надлежащей эксплуатации. При невозможности совершения действий, указанных в настоящем абзаце, внешние инженерные сети введенного **Многоквартирного жилого дома** и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства **Многоквартирного жилого дома**, как общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и принимаются по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организацией (созданным ТСЖ/управляющей компанией или др.).

7.4. **Участник** вправе передавать свои полномочия по настоящему **Договору** полностью или частично сторонним физическим или юридическим лицам, именуемым далее **Правопреемником Участника**. Перевод **Участником** долга применительно ко всем обязательствам, вытекающим из настоящего **Договора**, возможен только после получения письменного согласия **Застройщика**. Соглашения об уступке прав требования по настоящему **Договору** подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе.

7.5. **Участник**, имеющий намерение уступить права требования по настоящему **Договору** полностью или частично сторонним физическим или юридическим лицам,

обязан обратиться к **Застройщику** с письменным заявлением о выдаче согласия на уступку права требования по настоящему **Договору** с указанием стоимости уступаемых прав требования.

7.6. **Застройщик** имеет преимущественное право приобретения прав требования по **Договору** перед любыми третьими лицами.

7.7. За оформление, согласование и/или сопровождение сделки уступки права требования / перемены лица в обязательстве по **Договору**, **Участник** уплачивает **Застройщику**, либо уполномоченному **Застройщиком** на совершение указанных действий лицу вознаграждение в размере 3,00% от цены **Квартиры**, указанной в п. 3.1. настоящего **Договора**, в день подписания Сторонами соглашения об уступке прав требования / перемене лица в обязательстве по **Договору**.

7.8. **Участник** уведомлен и согласен с тем, что вышеуказанный земельный участок под **Многоквартирным жилым домом** может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования **Участника**, при этом площадь земельного участка может, быть как увеличена, так и уменьшена.

7.9. В соответствии с №152-ФЗ от 27.07.2006 г. "О персональных данных" **Участник** предоставляет **Застройщику** право на обработку своих персональных данных, предоставленных для заключения настоящего **Договора**, в целях исполнения настоящего **Договора**, включающее в себя сбор, систематизацию, накопление, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных. "

8. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

8.1. Гарантийный срок для **Квартиры**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Многоквартирного жилого дома**, устанавливается - пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Квартиры Участнику** по акту приёма-передачи, за исключением технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Многоквартирного жилого дома**.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Многоквартирного жилого дома**, устанавливается – три года. Указанный гарантийный срок исчисляется с дня подписания первого акта приёма-передачи на вышеуказанный **Многоквартирный жилой дом**.

9. СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В целях привлечения **Застройщиком** денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) **Многоквартирного жилого дома** путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении **Многоквартирного жилого дома** вносят денежные средства в счет уплаты цены **Договора** на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий **Договор** вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.2. В случае смерти **Участника** его права и обязательства по **Договору** входят в состав наследства и переходят к наследникам **Участника**.

10.3. При изменении реквизитов (адрес, телефон, фамилия, № расчетного счета, и т.д.) сторона по **Договору** обязана в течении семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

10.4. Все споры по настоящему **Договору** разрешаются в порядке, определенным действующим законодательством РФ.

10.5. **Участник** подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути **Договора**, **Участник** также подтверждает отсутствие обстоятельств, вынуждающих заключить данный **Договор** на крайне невыгодных для себя условиях.

10.6. Настоящий **Договор** составлен и подписан в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для **Застройщика**, второй экземпляр для **Участника**, третий экземпляр для органа регистрации прав. Любые изменения или

дополнения к настоящему **Договору** оформляются в письменном виде и вступают в силу с момента их подписания сторонами по **Договору**.

10.7. Настоящий **Договор** подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе.

10.8. Расходы по государственной регистрации настоящего **Договора** несет **Участник** и **Застройщик**.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «СтройРегионСервис»
ИНН/КПП 5408172453/ 544501001
ОГРН 1025403654715
Юридический адрес: Новосибирская область, город Бердск, ул. Зеленая Роща, 5/13
Фактический адрес: Новосибирская область, город Бердск, ул. Зеленая Роща, 5/13
Расчетный счет: Р/сч. 40702810123370000510 в филиал «Новосибирский»
АО «АЛЬФА-БАНК» г. Новосибирск
Корр. счет: К/сч. 30101810600000000774 в Сибирское ГУ банка России
БИК 045004774
Телефоны: (383 41) 4-36-55
Сайт: ooosrc.pf
Эл. почта: berdsk-ss@mail.ru

Участник: **Иванов Иван Иванович**
Дата рождения: _____ года
Паспорт: _____, выдан: _____ года
Кем выдан: _____
Адрес: зарегистрированный по адресу: _____
Телефоны:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

/В.А. Постников/

Участник:
