

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Новосибирск

\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СДС-Финанс»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Голянского Александра Владимировича, действующего на основании доверенности от 23.09.2019 года, удостоверенной нотариусом Кемеровского нотариального округа Кемеровской области Соповой В.Ю., с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**»,

руководствуясь Федеральным законом «**Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации**» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее по тексту - Федеральный закон № 214-ФЗ) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями обслуживания жилой застройки - I этап строительства жилого комплекса с помещениями обслуживания жилой застройки, подземной автостоянкой и трансформаторными подстанциями, расположенный по строительному адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, ул. Аэропорт, (далее по тексту – Дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру), характеристики которого указаны в п. 1.4. настоящего Договора, входящее в состав Дома (далее по тексту – Помещение), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре, и принять Помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 54:35:033735:197, площадью 73793 +/-86 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Аэропорт, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2,6) (далее по тексту - Земельный участок). Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды.

1.2. Основные характеристики Дома, подлежащие определению в настоящем Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	15
Общая площадь	9209.51 кв.м.
Материал наружных стен	со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	B+
Класс сейсмостойкости	6 баллов

1.3. Проектирование и строительство Дома, в том числе всех входящих в него помещений, осуществляется согласно ФЗ-384 от 30.12.2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон), нормативного правового акта, утверждающего перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Все иные СП, СНИП и ГОСТ, не входящие в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных нормативно правовым актом, не являются обязательными и не применяются в рамках проектирования и строительства Дома, в том числе всех входящих в него помещений.

1.4. Помещение имеет следующие основные характеристики:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры	

Общая проектная площадь, с учетом лоджии с коэффициентом, кв.м	
Общая проектная площадь, без учета лоджии, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь гостиной, кв. м	
Площадь жилой комнаты 1, кв. м	
Площадь жилой комнаты 2, кв. м	
Площадь жилой комнаты 3, кв. м	
Площадь кухни (кухни-ниши) кв. м	
Площадь санузла 1, кв.м	
Площадь санузла 2, кв.м	
Площадь холла 1, кв.м	
Площадь холла 2, кв.м	
Площадь лоджии (с коэф. 0,5), кв. м	

План Помещения указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

**Помещение будет передаваться Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:** полусухая стяжка полов, окна ПВХ (без установки подоконной доски и отделки откосов), остекление лоджий из алюминиевого профиля с ограждением, входная дверь, установка радиаторов, электроразводка с установкой розеток и выключателей, установка приборов учета тепла, воды и электроэнергии, канализационные стояки с заглушками. Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный рамно-связевый безригельный каркас. Наружные и внутренние стены выполнены из кирпича, плиты перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные. Перегородки межкомнатные – сборные из ГКЛ или ГВЛ, перегородки в санузлах – кирпичные. Кровля плоская, неэксплуатируемая, водосток внутренний организованный, покрытие – мягкое, рулонное. Общая площадь Помещения определена предварительно согласно проекту на Дом и может быть уточнена после проведения технической инвентаризации, что не влечет изменения условий настоящего договора.

1.5. Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Право собственности на Помещение и общее имущество Дома будет оформляться силами Участника долевого строительства самостоятельно. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и передаточный акт о передаче Помещения Участнику долевого строительства. При возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Доме, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Помещение. Общее имущество – помещения, не являющиеся частями квартир, кладовых, нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одной квартиры, кладовой, нежилого помещения в Доме, в которых располагаются: электрощитовая, тепловой узел, водомерный узел, узел пожарной сигнализации, пожарный насос или иное оборудование, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Дома, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, тамбуры, тамбуры-шлюзы, вестибюли, санитарный узел, предназначенный для общего использования, комната консьержки, подвал, технический этаж (чертеж), земельный участок, на котором расположен данный Дом, с элементами озеленения и благоустройства.

К общему имуществу не относятся инженерные сети (оборудование), предназначенные для обслуживания Дома, расположенные от внешних стен Дома в пределах границ земельного участка, на котором осуществляется строительство.

1.6. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Дома является строительным адресом. После приемки и ввода строящегося Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, что не влечет изменения условий настоящего договора.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства все гарантии, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ.

2.2. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство Дома от 15.06.2021 г. № 54-Ru54303000-104-2021, с изменениями № 54-Ru54303000-104И-2021 от 23.06.2021, выданным мэрией города Новосибирска;
- право аренды на Земельный участок, принадлежащий Застройщику на основании:
- договора аренды земельного участка № 1 от 30.03.2021, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.04.2021 г. за номером 54:35:033735:197-54/163/2021-5;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче помещений Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора обеспечивается:

2.4.1. размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

2.5. На земельном участке с кадастровым номером 54:35:033735:197 планируется строительство пяти жилых домов с подземной автостоянкой, трансформаторных подстанций и дошкольной образовательной организации. Количество этапов строительства - 7.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен.**

3.2. Цена настоящего Договора является окончательной и может быть изменена только путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.3. Допустимое изменение площади Помещения по настоящему договору составляет 5% (пять процентов) как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения площади Помещения. В случае изменения площади Помещения в пределах допустимого изменения площади, установленной настоящим договором, цена настоящего Договора изменению не подлежит.

3.4. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Помещения, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению лоджий (балконов), иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Помещения (объекта долевого строительства), а также затраты по целевому кредиту на строительство (создание) Дома, в том числе проценты и иные платежи, затраты на оплату услуг Застройщика.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Помещения (объекта долевого строительства), образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Помещения (объекта долевого строительства), по окончании строительства и его передаче, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства производит уплату Цены Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в следующем порядке:

Сумма в размере (депонированная сумма) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен**, оплачивается на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства (депонента) \_\_\_\_\_ в уполномоченном банке (эскроу-агент) Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие», адрес места нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4 К/с 3010181030000000985, ИНН 7706092528, адрес электронной почты info@open.ru, номер телефона 8(383) 325-23-86.

Срок условного депонирования 15.06.2024 единый для всех Участников долевого строительства. Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Застройщика следующие - р/с р/с 40702810202430000525 в филиале Сибирского ПАО Банк «ФК Открытие», к/с 30101810250040000867, БИК 045004867. Помещение (объект долевого строительства), подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указано в п. 1.4. настоящего Договора.

Подписывая настоящий Договор, Стороны предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу на условиях, обозначенных в данном пункте.

Оплата Цены договора производится посредством безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в ПАО Банк «ФК Открытие», лицензия на осуществление банковских операций от № 2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях:

◆ Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

◆ Срок действия Аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива);

- ◆ Плательщик – Участник долевого строительства;
- ◆ Банк-эмитент: ПАО Банк «ФК Открытие»;
- ◆ Исполняющий Банк: ПАО Банк «ФК Открытие»;
- ◆ Получатель: ООО «СДС-Финанс» путем перечисления на счет эскроу;
- ◆ Застройщик извещается об открытии аккредитива путем опправки извещения от банка-эмитента по электронной почте по адресу k.bolotov@hcsds.ru/a.golyanskiy@hcsds.ru/ r.skopenko@hcsds.ru не позднее даты, следующей за датой открытия аккредитива.

- ◆ Способ исполнения аккредитива - путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении Застройщиком скан-копии зарегистрированного в регистрационном органе Договора с отметкой регистрационного органа о государственной регистрации сделки. Документы для исполнения Аккредитива (Договора с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации сделки предоставляются в виде электронных копий документов) направляются с электронной почты k.bolotov@hcsds.ru/a.golyanskiy@hcsds.ru/ r.skopenko@hcsds.ru на электронную почту AKKDOCS@open.ru.

- ◆ Раскрытие аккредитива осуществляется Банком-эмитентом в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком скан-копии.

- ◆ Затраты исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами исполняющего Банка.

- ◆ Закрытие Аккредитива производится:

- ◆ При исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу.

- ◆ По истечении срока Аккредитива.

- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник долевого строительства;

- условия изменения/отмены аккредитива – только при наличии согласия Застройщика и Банка;

- дополнительные условия-частичная оплата не предусмотрена.

4.2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

4.4. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора предоставит в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Сторон на заключение Договора счета эскроу между Застройщиком, Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

### **Застройщик обязуется:**

5.1. Осуществить подачу настоящего договора в регистрационный орган для государственной регистрации настоящего договора.

5.2. В течение **10 (десяти)** рабочих дней с момента открытия Участником долевого строительства Аккредитива в соответствии с п. 4.1. настоящего договора осуществить совместно с Участником долевого строительства подачу настоящего договора в регистрационный орган для государственной регистрации настоящего договора, при этом предоставить все необходимые документы согласно действующему законодательству РФ.

5.3. Обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу, указанному в п. 1.1. настоящего Договора, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Помещение в нем) и его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

5.4. Осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и муниципальными органами, в том числе с органами надзора и контроля, по вопросам, связанным со строительством (созданием) Дома и входящими в рамки принятых обязательств по настоящему договору.

5.5. Завершить строительство Дома и ввести его в эксплуатацию в срок **не позднее 14 декабря 2023 года.**

5.6. Передать Участнику долевого строительства Помещение **в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта (Дома) в эксплуатацию.**

5.7. Передача Помещения осуществляется в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Помещения досрочно, а также в соответствии со ст. 359 ГК РФ, удержать Помещение до полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, при этом положения п. 10.1. настоящего Договора не применяются.

5.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Помещения или с момента составления одностороннего акта передачи в силу п. 7.4. настоящего Договора.

5.9. Предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинал настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке после осуществления такой регистрации.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Участник долевого строительства обязуется:**

6.1. Уплатить цену согласно п. 3.1. настоящего Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.2. В течение **10 (десяти)** рабочих дней с момента открытия Участником долевого строительства Аккредитива в соответствии с п. 4.1. настоящего договора осуществить совместно с Застройщиком подачу настоящего договора в регистрационный орган для государственной регистрации настоящего договора, при этом предоставить все необходимые документы согласно действующему законодательству РФ.

6.3. С момента подписания передаточного акта нести все расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и управлением общим имуществом Дома, оплачивать расходы, связанные с содержанием Помещения, коммунальные услуги.

6.4. Самостоятельно и за свой счет оформить техническую документацию на Помещение, осуществить государственную регистрацию права собственности на переданное Помещение в уполномоченном органе. Расходы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Помещение в цену настоящего Договора не включаются.

6.5. Участник долевого строительства вправе уступить третьим лицам свои права требования по настоящему Договору после уплаты цены настоящего Договора и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Помещения.

6.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

6.7. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на передачу в ипотеку прав аренды земельного участка в пользу кредитной организации, в обеспечение по кредитным договорам, заключенным в целях финансирования строительства.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на передачу прав аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:033735:197; любого земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером: 54:35:033735:197, в залог любому банку в целях обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) любого объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:033735:197, а также на любом земельном участке, образованном из земельного участка с кадастровым номером: 54:35:033735:197.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером: 54:35:033735:197, его объединение, перераспределение, выдел из его состава земельных участков, формирование частей земельного участка, в том числе на изменение документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), градостроительных планов и любой иной документации, с целью формирования отдельных (самостоятельных) земельных участков под отдельными объектами недвижимости, построенными (созданными) или строящимися (создаваемыми) на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:033735:197, а также на перенос записи об ипотеке на предмет залога с земельного участка с кадастровым номером: 54:35:033735:197, на земельный участок для строительства Дома, образованный из земельного участка с кадастровым номером: 54:35:033735:197, в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием.

Также Участник долевого строительства дает согласие, на передачу в муниципальную собственность/собственность ресурсоснабжающих организаций/ собственность третьим лицам инженерных сетей (оборудования), предназначенных для обслуживания Дома не являющихся общим имуществом.

При этом не требуется дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

6.8. Открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в ПАО Банк «ФК Открытие».

6.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на выбор организации, которая будет эксплуатировать Дом после оформления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию, эксплуатации Помещения и мест общего пользования жилого дома, с момента подписания передаточного акта на Помещение.

6.10. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он проинформирован Застройщиком о расположении Дома в приаэродромной территории аэродрома «Гвардейский» войсковой части 3733, не в границах полос воздушных подходов.

6.11. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию Дома в отношении подземной автостоянки (в том числе изменение наименования комплекса, указанное в п. 10.6. Проектной Декларации), за исключением изменений, касающихся квартир, кладовых, нежилых помещений.

## **7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**



7.1. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

7.2. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законом. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьерской службой доставки корреспонденции по указанному им почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, указанное в п. 7.2. настоящего Договора, обязан приступить к принятию Помещения в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При отсутствии обоснованных претензий к качеству Помещения Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт и вернуть экземпляр передаточного акта Застройщику не позднее даты передачи Помещения.

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик по истечении двух месяцев с даты получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика, указанного в п. 7.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Помещения. В случае отсутствия у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства такого сообщения Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Помещения с даты, когда оператором почтовой связи/курьерской службой доставки 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 этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Помещения.

7.5. Наличие устранимых дефектов (несоответствий), не препятствующих использованию Помещения в соответствии с его назначением (в том числе выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их в акте приема-передачи для последующего устранения Застройщиком.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

8.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям проектной документации, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на подлежащее передаче Помещение устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания первого передаточного акта.

При наличии в Помещении любого вида отделки, за исключением «Черновой» и «Чистой» гарантийный срок на внутреннюю отделку согласно Паспорту Помещения (Приложение №2 к настоящему Договору) составляет 1 (один) год с момента подписания передаточного акта.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Помещения или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.4. В случае, если Дом или переданное Участнику долевого строительства Помещение построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 8.1. Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- 3) соразмерного уменьшения цены договора.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Настоящий договор действует для сторон с момента подписания, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон путем оформления письменного соглашения.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего Договора.
- 3) существенного нарушения требований к качеству передаваемого Участнику долевого строительства Помещения;
- 4) в иных случаях, установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

9.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства 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 долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

10.1. Застройщик несет материальную ответственность перед Участником долевого строительства за нарушение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Помещений Участнику долевого строительства, неисполнение Застройщиком предусмотренных пунктом 8.4. настоящего Договора обязанностей, существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства, а также в иных случаях, установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в форме и в размерах, установленных данным Федеральным законом.

10.2. В иных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

11.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

11.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

11.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

## **12. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ОБРАБОТКА ЗАСТРОЙЩИКОМ**

12.1. Подписав настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику (Оператору персональных данных) на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество; дата рождения; адрес; номер документа, удостоверяющего личность, а также сведения о дате указанного документа и выдавшем его органе; семейное положение; место работы и должность; контактные телефоны; адрес электронной почты), в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (доступ, распространение, предоставление), обезличивание,

блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях, связанных исключительно с исполнением настоящего Договора.

Стороны под целями, связанными с исполнением настоящего договора понимают следующее:

- для проведения опросов и исследований, направленных на улучшение качества работы Застройщика;
- для проведения маркетинговых программ;
- для проведения статистических исследований;
- для продвижения Застройщиком товаров на рынке путем осуществления прямых контактов с

Участником долевого строительства с помощью различных средств связи (почтовая рассылка, рассылка курьерской службой, факсимильная связь, телефон, электронная почта и др.);

- для передачи компетентным органам, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ;

- целей, связанных с коммунальным обслуживанием и оказанием эксплуатационных услуг соответствующими организациями;

- целей, связанных с обработкой фискальных данных, в том числе их сбора, хранения, формирования статистики, передачи в электронном виде в Федеральную налоговую службу России, а также при наличии технической возможности для удаленной регистрации, перерегистрации и снятия с учета контрольно-кассовой техники.

В рамках настоящего договора обработка персональных данных включает в себя, в том числе передачу:

- организации, осуществляющей открытие счета эскроу (Банк);
- организации, оказывающей коммунальные и эксплуатационные услуги;
- организации, являющейся оператором фискальных данных (АО «Производственная фирма «СКБ

Контур» или иное);

- организации, оказывающей услуги доставки корреспонденции;
- органу, осуществляющему регистрационные действия;
- и др.

12.2. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику объединять персональные данные в информационную систему и обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, указанные в п. 15.2. настоящего Договора, с помощью средств автоматизации, а также иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика. Застройщиком используются следующие способы обработки персональных данных, включая, но не ограничиваясь: электронная база данных.

12.3. Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», имеет право:

- на получение сведений о наличии своих персональных данных у Застройщика;
- на ознакомление со своими персональными данными, за исключением случаев, предусмотренных ч. 8. ст. 14 Федерального закона РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- потребовать от Застройщика уточнения его персональных данных, их блокирования или уничтожения, в случае, если первоначальные данные являются неполными, устаревшими, неточными, незаконно полученными или не являются необходимыми для заявленных целей их обработки.

12.4. Данное Участником долевого строительства согласие на обработку персональных данных является бессрочным и может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления письменного заявления по адресу Застройщика, указанному в разделе 15 настоящего Договора, с регистрацией его в качестве входящей корреспонденции Застройщика с присвоением входящего номера.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются **Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ** и другими нормативными правовыми актами.

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.3. При неурегулировании в процессе переговоров, все споры, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, подлежат рассмотрению: если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства относится к категории исков о защите прав потребителей – в суде, определяемом Участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с законодательством о защите прав потребителей; в случае, если истцом выступает Застройщик - в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка № 5 Центрального района г. Кемерово. В случае если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства не относится к категории исков о защите прав потребителей, то споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка № 5 Центрального района г. Кемерово.

13.4. Условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна в



соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ «О коммерческой тайне», Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

13.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих данных: наименования, юридического и почтового адреса, адреса регистрации (проживания), паспортных данных, номеров телефонов, факсов, электронной почты и т.д. Сторона, не известившая об изменении своих данных, не вправе впоследствии ссылаться на неполучение документов, уведомлений и иной информации, неполученной по измененному адресу, телефону и т.д.

13.6. Все документы, а также заявления, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения в рамках настоящего Договора осуществляются посредством электронной, факсимильной, почтовой, телефонной связи, курьерской службы в зависимости от указания имеющихся средств связи в реквизитах сторон. Документы, полученные посредством электронной связи, имеют юридическую силу для Сторон. Сторона считается уведомленной в зависимости от средства связи в следующих случаях: с даты, направления сообщения по электронной почте, с предоставлением подтверждающего документа; с даты, указанной в отметке факсимильного аппарата Стороны отправителя с его наименованием и номером телефона; с даты уведомления о вручении либо по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления Обществом сообщения при направлении почтовой/курьерской службой; с даты принятия телефонограммы, переданной посредством телефонной связи.

Все документы и юридически значимые сообщения, направленные Участником долевого строительства Застройщику, подлежат рассмотрению только при условии их поступления по адресу Застройщика, указанному в разделе 15 настоящего Договора, и регистрации их в качестве входящей корреспонденции Застройщика с присвоением входящего номера.

Участник долевого строительства подтверждает, что адрес, указанный в разделе 15 настоящего Договора, является единственным адресом получения Участником долевого строительства почтовой корреспонденции, ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Кроме того, сообщения, уведомления по настоящему Договору, в том числе уведомления об устранении замечаний и о необходимости приемки Помещения, могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона, указанный в разделе 15 настоящего Договора.

13.7. Недействительность какого-либо из условий настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

13.8. Стороны подтверждают, что положения пункта 4.1. настоящего Договора, являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.oep.ru](http://www.oep.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

13.9. Подписывая настоящий Договор Стороны подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

13.10. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Участника долевого строительства, два – для Застройщика (один из которых передается в Банк (эскроу-агент), один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

## 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

**Приложение № 1** – План подлежащего передаче Помещения.

## 15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 15.1. Застройщик:

ООО «СДС-Финанс», 650992, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Весенняя, дом 5, помещение 45, ИНН/КПП 4205096445/420501001, ОГРН 1054205257204.

### 15.2. Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_.

## ПОДПИСИ СТОРОН:

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; не находится в состоянии алкогольного, токсического, наркотического опьянения, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него

отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, злонамеренного соглашения, угрозы или стечением тяжелых обстоятельств.

**Текст настоящего Договора прочитан полностью, все условия, указанные в настоящем Договоре, соответствуют моему действительному волеизъявлению, смысл и значение, юридические последствия настоящего Договора мне понятны, адрес, фамилия, имя, отчество и другие сведения соответствуют предоставленной мной информации.**

**От имени ЗАСТРОЙЩИКА:**

\_\_\_\_\_ /Голянский А.В./

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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

**План подлежащего передаче Помещения**  
**Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, ул. Аэропорт,**  
**Жилой дом № 1 (строительный),**  
**Подъезд 1 Квартира № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ этаж)**

**План этажа:**

**План Помещения № \_\_\_\_ :**

**ПРИМЕЧАНИЕ:**

1. Общая площадь Помещения указана согласно проектной документации и подлежит уточнению после проведения технической инвентаризации.
2. Отделка Помещения не предполагает наличие в Помещении кухонного и сантехнического оборудования, схематически размещенного на данном плане.  
При наличии в Помещении отделки, Помещение комплектуется сантехническим оборудованием в соответствии с Паспортом отделки Помещения (Приложение № 2).

**От имени ЗАСТРОЙЩИКА:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/Голянский А.В./

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