

Договор № участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«_____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Мета», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. Фамилия Имя Отчество, Дата рождения года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации: Номер паспорта, выдан кем выдан, дата выдачи Место для ввода даты, код подразделения NNN-NNN, зарегистрирован по адресу: Место для ввода адреса, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 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 – Федеральный закон №214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. Термины и их определения

1.1. **Жилой дом** – объект капитального строительства – Блок-секции №1, № 2, № 3 многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой – I, II этапы строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 54:35:071105:22; 54:35:071105:37; 54:35:071105:142; 54:35:071105:1932; 54:35:071105:1935; 54:35:071105:1937, по адресу (местоположению): Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Лескова (строительный адрес).

1.2. **Объект долевого строительства, Объект** – жилое помещение, а именно **квартира**, строительный № _____, состоящее из _____ жилых комнат, расположенное на _____ этаже блок-секции _____ Жилого дома, общей площадью _____ кв.м. (без учёта площади лоджии), с остекленной лоджией площадью _____ кв.м., подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и входящее в состав Жилого дома. Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

1.3. **Характеристики Жилого дома** – сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости.

1.4. **Характеристики Объекта** – сведения в соответствии с проектной документацией о назначении объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования.

1.5. **План Объекта** – план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома.

2. Правовые основания

2.1. Правовым основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-53-2019 от 13.03.2019 года, с изменениями № 54-Ru54303000-53и-2020 от 30.09.2020 года, выданное Мэрией города Новосибирска

2.1.2. Права Застройщика на следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:071105:22 принадлежит Застройщику на основании Договора № 22 кули-продажи земельного участка от 26.05.2018 года, право собственности по которому зарегистрировано 20.06.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за номером 54:35:071105:22-54/001/2018-2;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:071105:37 принадлежит Застройщику на основании Договора № 37 купли-продажи земельного участка от 26.05.2018 года, право собственности по которому зарегистрировано 20.06.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за номером 54:35:071105:37-54/001/2018-2;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:071105:142 принадлежит Застройщику на основании Договора № 142 купли-продажи земельного участка от 26.05.2018 года, право собственности по которому зарегистрировано 20.06.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за номером 54:35:071105:142-54/001/2018-2;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:071105:1932 принадлежит Застройщику на основании Договора № 1932 купли-продажи земельного участка от 26.05.2018 года, право собственности по которому зарегистрировано 20.06.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за номером 54:35:071105:22-54/001/2018-3;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:071105:1935 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 132092р от 27.02.2019 года, зарегистрированного 22.05.2019 года Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за номером 54:35:071105:1935-54/001/2019-1;

- земельный участок с кадастровым номером 54:35:071105:1937 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 132093р от 27.02.2019 года, зарегистрированного 17.05.2019 года Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за номером 54:35:071105:1937-54/001/2019-1

2.2. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Жилого дома в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство Жилого дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.пф>. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о застройщике и об осуществляемых им проектах строительства, подлежащей раскрытию в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.пф>.

3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.2. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секции 2 Жилого дома – **4 квартал 2022 года.**

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в течение 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секции 2 Жилого дома, но **не позднее «30» июня 2023 года.**

3.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. В общей долевой собственности Участников долевого строительства будут находиться места общего пользования Жилого дома – помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, вестибюли, тамбуры, коридоры, технический этаж, кладовые, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Жилом доме оборудование; иные помещения в данном Жилом доме, не принадлежащие отдельным собственникам

и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном Жилом доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположено Жилой дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.5. Характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией, на момент подписания настоящего Договора следующие:

- Назначение – многоэтажный многоквартирный жилой дом
- Количество этажей:
Блок-секция № 1 – 29 этажей, в том числе 4 этажа подземных;
Блок-секция № 2 – 33 этажа, в том числе 4 этажа подземных;
Блок-секция № 3 – 6 этажей, в том числе 5 этажей подземных;
- Общая площадь Жилого дома – 52 159, 59 кв.м.;
- Материал наружных стен – кирпичные, монолитные железобетонные, наружная отделка здания выполняется по системе вентилируемого фасада до 6 этажа включительно, выше «мокрый» штукатурный фасад, верхние 2 этажа – витражное остекление;
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные перекрытия
- Класс энергоэффективности – класс В («Высокий»)
- Класс сейсмостойкости – 7 баллов.

3.6. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Стены: гипсовая штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных перегородок;

Полы: фибростяжка под чистые полы, гидроизоляция в санузлах и ваннах в местах прохода коммуникаций через перекрытия и керамическая плитка по фибростяжке;

Потолок: бетонный, готовится под малярные работы;

Окна: поливинилхлоридные профили с двухкамерным стеклопакетом, витражи остекления лоджий запроектированы из алюминиевых профилей;

Двери: установка входной двери;

Водоснабжение: выводы для подключения горячего и холодного водоснабжения;

Канализация: установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;

Отопление: установка и подключение отопительных приборов;

Электрика: электрическая разводка без подключения арматуры.».

3.7. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Жилого дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.8. Адрес Объекта, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию (на основании присвоения почтового адреса, получения технического паспорта Жилого дома, изменения действующего законодательства и т.п.). Уточненные адрес Объекта долевого строительства, его площадь, иные характеристики указываются в передаточном акте.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта.

4.2. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта и общей площади Объекта и составляет _____ рублей _____ коп. из расчёта _____ руб. _____ коп. за один квадратный метр. Цена Договора НДС не облагается.

4.3. В случае образования у Застройщика экономии, полученных от Участника долевого строительства денежных средств, она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

4.4. Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 4.8, 4.9 настоящего Договора.

4.5. Денежные средства, указанные в п.4.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства перечисляет **на специальный счет эскроу**, который открывается Участником долевого строительства в уполномоченном банке **ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент)** для их учета и блокирования в целях перечисления Застройщику при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк), Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года, место нахождения и адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru номер телефона: 8-800-200-86-03 (далее также – Банк);

Депонент: _____ (ФИО Участника долевого строительства);

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Мета»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2023 г.

Денежные средства перечисляются Участником долевого строительства на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара (Застройщика), указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секции 2 Жилого дома или размещения сведений об этом в единой информационной системе жилищного строительства.

4.5.1. Прописываются вариации расчетов (могут быть прописаны по согласованию с банком-залогодержателем ипотеки, госорганами и иными организациями в зависимости от способов оплаты путем выбора необходимого условия).

4.6. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора.

4.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также услуги по подготовке и передаче иных документов, необходимых для последующей государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

4.8. Цена настоящего Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 4.9. настоящего Договора.

4.9. В случае расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, более, чем на 3%, цена настоящего Договора изменяется в большую либо в меньшую сторону, в соответствии с п. 4.10. настоящего Договора.

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического плана многоквартирного дома, выполненного аттестованным кадастровым инженером. В целях исчисления расхождения общей площади Объекта долевого строительства,

указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, площадь лоджии не учитывается.

4.10. В случае наступления условий, предусмотренных абз. 1 п. 4.9. настоящего Договора, цена настоящего Договора считается измененной и определяется как произведение общей фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, указываемую в п. 1.2. настоящего Договора.

4.11. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об отклонении фактической общей площади Объекта от общей площади Объекта, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, и о сумме доплаты Участником долевого строительства или сумме возврата Застройщиком.

4.12. В случае наступления обстоятельств для доплаты цены договора Участник долевого строительства обязуется до передачи ему Объекта, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления о доплате внести сумму доплаты на специализированный банковский счет Застройщика, указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего договора, путем безналичного перечисления денежных средств.

4.13. В случае наступления обстоятельств для возврата Застройщиком части цены договора Участник долевого строительства обязуется до передачи ему Объекта предоставить номер банковского счета и иные реквизиты, необходимые для перечисления денежных средств.

Застройщик обязуется в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства вернуть излишне перечисленные денежные средства Участнику долевого строительства.

В случае непредоставления или несвоевременного предоставления Участником долевого строительства банковских реквизитов Застройщик не несет ответственности за несвоевременное перечисление излишне оплаченных денежных средств.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства

5.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены договора. Объект передается Участнику долевого строительства только после полного исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в пункте 3.3. Договора, срока передачи Объекта обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по указанному в Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего прибыть в указанное Застройщиком место для подписания передаточного акта.

5.5. В случае обнаружения в ходе принятия Объекта несоответствий Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются данные несоответствия и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта до момента их устранения. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязан явиться и повторно приступить к принятию Объекта.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный в п. 5.4. настоящего Договора срок, или при отказе от принятия Объекта (за исключением составления акта о несоответствии Объекта требованиям законодательства или договора), в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика, направленного в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, 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 в настоящем

Договоре адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. Дата составления одностороннего акта является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта.

5.7. С даты подписания передаточного акта о передаче Объекта (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Жилого дома.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

6.1.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику долевого строительства по передаточному акту в соответствии с разделом 5 настоящего Договора при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора в полном объеме.

6.1.3. В соответствии со ст. 20,21 Федерального закона № 214-ФЗ предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

6.1.4. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

6.1.5. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения. Надлежащим уведомлением будет являться размещение информации об изменениях на сайте <https://наш.дом.рф>.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. До получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений и согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в процессе строительства Жилого дома, в том числе в части изменения общего имущества, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды/субаренды земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, изменять предмет ипотеки и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Жилого дома.

6.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Объекта

Застройщик в порядке, установленном в пункте 5.3. Договора, направляет сообщение Участнику долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Оплатить цену договора в объеме, порядке и в сроки, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, принять Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта.

6.3.2. Оплатить в полном объеме все расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

6.3.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления. Стороны подтверждают, что указанный срок является разумным и обоснованным.

6.3.4. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проектной (включая рабочую) документации (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

6.3.5. Не проводить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы.

6.3.6. Не проводить работы, связанные с установкой снаружи Жилого дома внешних блоков кондиционеров, любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома, без согласованной в установленном порядке разрешительной документации.

6.3.7. С момента передачи Объекта от Застройщика к Участнику долевого строительства, последний обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта, а также общего имущества в Жилом доме.

6.3.8. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их изменения.

6.4. Участник долевого строительства имеет право:

6.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, с соблюдением условий, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

6.4.2. После регистрации права собственности на Объект, осуществлять перепланировку и переустройство в порядке, установленном действующем законодательством.

6.4.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7. Уступка прав по договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после полной уплаты цены настоящего Договора.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Участник долевого строительства не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты уступки прав требований по Договору, обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору с указанием условий уступки (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия уступки права требования). Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления об уступке от Участника долевого строительства по просьбе Участника долевого строительства оформляет и подписывает договор об уступке права требования по настоящему договору.

7.4. За оформление договора уступки прав требования по настоящему договору Участник долевого строительства выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 3 % (три процента) от цены договора при оформлении договора уступки права требования.

7.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания

сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства с отнесением расходов по государственной регистрации на Участника долевого строительства.

7.6. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования правопреемник участника долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки со штампом регистрирующего органа.

8. Гарантии качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, сводам правил, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. 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.

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет не более 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. 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.

9. Ответственность сторон

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, установленного п.4.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленного п.3.3 настоящего Договора, Застройщик уплачивает

Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.6.3.9 настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

9.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, и Жилой дом законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением, существовавшим в момент заключения Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с приложением документального подтверждения наступления подобных обстоятельств от компетентных органов.

9.6. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего акта передачи Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

10. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения договора

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и вступает в силу с момента осуществления государственной регистрации.

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Просрочка внесения цены договора Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком. При этом договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

10.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом №214-ФЗ.

11. Заключительные положения

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.2. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон по Договору является отправление корреспонденции в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручение корреспонденции лично адресату под подпись. При направлении корреспонденции сообщение считается доставленным в том числе, если адресат уклонился от получения корреспонденции, в связи с чем она была возвращена отправителю по истечении срока хранения, а именно тридцати календарных дней.

11.3. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие и дает поручение Застройщику на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к таким сетям, и иных объектов

инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе, на безвозмездной основе и/или на оформление в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций и/или передачу на баланс соответствующим специализированным организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе. Участник долевого строительства поручает Застройщику производить все необходимые действия, в том числе, производить регистрацию права собственности на Застройщика в целях дальнейшей передачи сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-технической инфраструктуры. Такие действия будут признаваться действиями в интересах Участника долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. При невозможности совершения действий, указанных в настоящем абзаце, сети инженерно-технического обеспечения, объекты инженерно-технической инфраструктуры Жилого дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Жилого дома.

11.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до момента его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

11.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (при наличии), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок между сторонами и (или) третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

11.6. Все споры по настоящему Договору подлежат рассмотрению в соответствии с правилами подсудности и подведомственности, установленными действующим законодательством.

11.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

11.8. Приложения: Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже строящегося Жилого дома и иные характеристики Объекта долевого строительства.

12. Адреса и реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК
ООО СК «Мета»

Адрес: 630099, город Новосибирск, Красный
проспект, д. 37, этаж 5, пом. 6

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОРГН: 1175476131907
ИНН: 5406984851
КПП: 540601001
Реквизиты специализированного банковского
счета Застройщика:
Расчётный счёт 40702810444050039453
БИК 045004641
Банк СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с. 30101810500000000641

Адрес регистрации
Паспортные данные
Тел.
e-mail _____

_____/_____/

_____/_____/

МП

Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже строящегося Жилого дома и иные характеристики Объекта долевого строительства

Назначение Объекта долевого строительства	Строительный номер объекта долевого строительства	Этаж Жилого дома, на котором расположен объект долевого строительства	Блок-секция Жилого дома	Общая площадь Объекта долевого строительства	Количество комнат Объекта долевого строительства
жилое			2		

План расположения объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома.

ЗАСТРОЙЩИК

/ _____ /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/ _____ /