



Жилой комплекс Berlin

ДОГОВОР № ____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новосибирск

«__» _____ 2020 г.

Общества с ограниченной ответственностью "АНВ", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Орловой Елены Илларионовны, действующей на основании Устава, и гражданин РФ _____ года рождения паспорт _____
Зарегистрирован: _____
Номер телефона: _____
Адрес электронной почты: _____
именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

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

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

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства - «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, автостоянкой», расположенный по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Кавалерийская (Красный проспект, 104 адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию), в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном законодательством РФ порядке и Разрешением на строительство 54-Ru54303000-163/3и2-2019 от 20.12.2019 г (далее – многоквартирный дом) на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:032945:0029:

Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.11.2010г. сделана запись регистрации №54-54-01/638/2010-385 (свидетельство о праве собственности от 25.11.2010г. № 54 АД 170289).

Характеристика Объекта: «жилой многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой», здание прямоугольное в плане. Общие размеры объекта между осями Б-Ж – 30,4 м и между осями 1-11 равны 66 м, размеры высотной части жилого дома между осями Г-Ж равны 17,2 м и между осями 1-11 равны 66м.

- назначение – многоквартирный жилой дом;
- этажность – 15
- количество этажей – 17

- общая площадь – 24 229,8 кв.м.;
- материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- наружная отделка: навесная вентилируемая фасадная система;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В;
- класс сейсмостойкости – 6 баллов.

2.1.1. Застройщик осуществляет строительство на основании:

- разрешения на строительство 54-Ru54303000-163/3и2-2019 г от 20.12.019 г.
- проектной декларации № 54-001238 от 16.10.2020 года, опубликованной на сайте наш.дом.рф <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--plai/files/81320b65-449c-40d4-967e-c649258aba7b?inline=1> - Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № ЗОС/111/54-001238 от 21.10.2020 г.

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

Описание Объекта долевого строительства определяется в проектной документации:

Многоквартирный многоэтажный дом, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером: 54:35:032945:0029 по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, ул. Кавалерийская.

этаж __, __ - комнатная квартира

Будущий номер помещения № __

- площадь квартиры без учета лоджии (балкона) – __ кв.м.
- площадь лоджии (балкона) террасы с соответствующим коэффициентом – __ кв.м.
- общая площадь квартиры с учетом лоджии, балкона, веранд, террас) с соответствующим коэффициентом – __ кв.м.

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

2.3. Техническое состояние на момент сдачи:

Застройщиком выполняются следующие виды работ:

- установка входной металлической двери;
- остекление согласно проекту;
- стяжка пола;
- установка пожарной сигнализации;
- монтаж общей домовой системы водоснабжения согласно проекта;
- монтаж общей домовой системы канализации согласно проекта;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и приборов учета тепла;
- в жилых комнатах, прихожих, коридорах и кухнях: стены и перегородки – из кирпича без штукатурки со стороны квартиры, с расшивкой швов и обеспыливанием кроме наружных стен, которые штукатурятся со стороны помещения, поверхности бетонных стен, колонн и потолков – обеспыленная поверхность бетона. Полы в жилой части – полусухая стяжка с полимерным фиброволокном, по слою из виброшумоизоляционного материала типа «Термоком» толщиной 10 мм, или аналог. В санузлах и ванных комнатах выполняется гидроизоляция.

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

- монтаж системы электроснабжения с установкой розеток, выключателей, патронов;
- внутриквартирный монтаж водоснабжения;
- внутриквартирный монтаж канализации;
- наклейка обоев;

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

2.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

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

2.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика земельный участок (кадастровый номер 54:35:032945:0029), используемый для строительства Объекта, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента регистрации настоящего Договора в силу статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.7. Участник уведомлен и согласен на размещение и прокладку инженерных коммуникаций в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:032945:0029, а также на размещение на фасаде расположенного на данном земельном участке жилого дома, цокольном и техническом этажах инженерных систем и технологического оборудования. В случае необходимости проведения регистрационных действий в отношении инженерных коммуникаций, расположенных на вышеуказанном земельном участке, Участник долевого строительства обязуется в обозначенный Застройщиком срок дать соответствующее согласие для передачи его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иные уполномоченные органы.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке.

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

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в **ФИЛИАЛЕ НОВОСИБИРСКИЙ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА АЛЬФА-БАНК** для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, место нахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; Адрес для корреспонденции: Россия, Филиал «Новосибирский», 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 52, телефон: (383) 3250803, электронная почта: novosibirsk@alfabank.ru

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «АНВ» (сокращенное наименование ООО «АНВ»), адрес: 630004, г. Новосибирск, Вокзальная магистраль, 1/1, адрес электронной почты: anvnsk@inbox.ru

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

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы
(ООО «АНВ» ИНН 5406549954 КПП 540701001 Р/СЧ
40702810123000008510 Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 045004774 К/счет
3010181060000000774)

Срок условного депонирования денежной суммы «__» _____ г.

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

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

3.4. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- Акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением Письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату представления документов-оснований:

- отсутствует требование участника долевого строительства (Депонента) к застройщику о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям Закона и

- отсутствует информация об одностороннем отказе участника долевого строительства (Депонента) от исполнения договора участия в долевом строительстве.

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

4.1.3. Застройщик обязуется организовать строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее «31» декабря 2023 г.

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменения (дополнений) в настоящий Договор.

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

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

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

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

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

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих

дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

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

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произвести перерасчет стоимости Объекта в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 3.5. настоящего Договора.

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Не вносить изменения и/или не нарушать элементы внешнего вида (в том числе, но не ограничиваясь, окна, остекление лоджий, балконов, фасад, входные группы, установка снаружи внешних блоков кондиционеров) «Объекта недвижимости» и «Объекта долевого строительства».

4.2.3. С момента подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» до момента передачи «Объекта недвижимости» эксплуатирующей организации возместить «Застройщику» затраты, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии для отопления и водоснабжения с канализацией по счету от «Застройщика», в соответствии с показаниями приборов учета и тарифных ставок энергоснабжающих организаций. Объем подлежащих возмещению затрат определяется пропорционально площади, передаваемой «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства».

4.2.4. Заключить договор с управляющей компанией, выбранной «Застройщиком», согласно Жилищному кодексу РФ на управление принадлежащего ему «Объекта долевого строительства» и части общей долевой собственности на «Объект недвижимости», условия договора, в том числе, но не ограничиваясь, размер платы за коммунальные и иные услуги (тариф), перечень работ и услуг по содержанию имущества, определяется «Застройщиком» и выбранной им управляющей компанией.

4.2.5. Заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на оказание услуг по поставке электроэнергии, теплоэнергии для отопления и водоснабжения с канализацией.

4.2.5. До момента передачи «Объекта недвижимости» управляющей компании в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в «Объект долевого строительства» должностного персонала «Застройщика».

4.2.6. В случае обнаружения недостатков немедленно в письменном виде сообщить об этом «Застройщику», если недостатки выявятся до момента передачи «Объекта недвижимости» эксплуатирующей организации, а после передачи «Объекта недвижимости» в эксплуатирующую организацию также письменно сообщить такой эксплуатирующей организации о выявленных недостатках.

4.2.7. Своими силами и за свой счет в течение 60 (шестьдесят) дней с момента подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» осуществить регистрацию права собственности на

«Объект долевого строительства» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.8. Не вести антирекламной деятельности в какой-либо форме, связанной с предметом настоящего Договора, как от своего имени, так и через третьих лиц.

4.2.9. Не выполнять перепланировку «Объекта долевого строительства» и не вносить какие-либо изменения в проект планировки «Объекта долевого строительства» до передачи его «Участнику долевого строительства» по Акту приема-передачи.

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

4.2.11. В случае увеличения площади Объекта, на величину, указанную в пункте 3.5. Договора, произвести доплату к цене Договора. Площадь Объекта устанавливается по результатам проведения кадастровых работ, выполняемых при сдаче многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

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

4.4. Стороны пришли к согласию, что ипотека, возникшая в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032945:0029 здания или сооружения Застройщика.

4.5. Подписывая настоящий Договор, «Участник долевого строительства» дает свое согласие не размещать наружные блоки системы кондиционирования, вентиляции и прочего оборудования на фасаде «Объекта недвижимости». Установка «Участником долевого строительства» наружных блоков системы кондиционирования, вентиляции и прочего оборудования производится только в специально отведенных для этого местах.

* не устанавливать телевизионные/иные антенны и устройства, электрические и иные провода на фасаде и/или крыше «Объекта недвижимости»;

* не размещать рекламные конструкции на фасаде и/или крыше «Объекта недвижимости»;

* не выставлять, не размещать какие-либо предметы с внешней стороны «Объекта долевого строительства»;

* не осуществлять переоборудование/переустройство лоджий, балконов;

* не вносить какие-либо изменения в остекление балконов/лоджий;

* не проводить иные работы, результат которых ухудшит (изменит) внешний вид фасада «Объекта недвижимости».

* не проводить какие-либо работы (в том числе, размещать в целях временного отдыха специальное оборудование, в том числе, но не ограничиваясь мангалы, шатры, гамаки и пр.) на территории «Объекта недвижимости».

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

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

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.1.2. С целью выполнения графика строительства привлекать кредитные (заёмные) средства.

5.1.3. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на «Объект недвижимости» (в том числе, в части, касающейся «Объекта долевого строительства»). Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик «Объекта долевого строительства»,

стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.1.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с «Участником долевого строительства».

5.1.5. При отсутствии выявленных «Участником долевого строительства» недостатков «Объекта долевого строительства» реализовать «Объект долевого строительства» в случае его не приемки или уклонения от его приемки «Участником долевого строительства» по истечении двух месяцев с момента получения уведомления «Застройщика» о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче. При этом сумма, уплаченная «Участником долевого строительства» по Договору, после реализации «Застройщиком» «Объекта долевого строительства» подлежит возврату «Участнику долевого строительства».

5.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе:

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

5.3. «Участник долевого строительства» не имеет права:

5.3.1. Выполнять перепроектирование, и/или перепланировку, и/или переустройство, и/или переоборудование «Объекта долевого строительства», указанного в п. 1.3. настоящего Договора, до оформления «Участником долевого строительства» права собственности на указанный «Объект долевого строительства» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов, так как выполнение вышеуказанных действий влечет за собой ослабление несущей способности конструкции и, как следствие, разрушение «Объекта недвижимости».

5.3.3. Допускать изменение и/или нарушение элементов внешнего вида «Объекта недвижимости» и «Объекта долевого строительства» в соответствии с п. 10.8.2. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

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

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

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

6.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в пункте 11 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При расторжении Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Указанный гарантийный срок не распространяется на материалы, изделия и оборудование, на которые завод-изготовитель установил иные гарантийные сроки.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий

эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права третьему лицу, Участник долевого строительства обязан в письменной форме известить Застройщика о намерении уступить право третьему лицу за 10 дней до даты подписания соглашения об уступке. «Застройщик» имеет преимущественное право выкупа прав требования по настоящему Договору у «Участника долевого строительства».

8.2. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты цены договора и иных сумм (включая неустойку и т.д.).

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

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

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

8.5. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

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

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г., я _____, даю свое письменное согласие ООО «АНВ» (ИНН 5406549954, 630004, г. Новосибирск, Вокзальная магистраль, 1/1), далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

гражданин РФ _____

паспорт серия _____

Зарегистрирован: _____

Номер телефона: _____

Адрес электронной почты: _____

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

Я уведомлен и понимаю, что:

- под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как к субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы, номер контактного телефона, электронная почта и любая другая информация;
- под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Товарищество собственников жилья, Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

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

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

(Ф.И.О. полностью, подпись)

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

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

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

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

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

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

10.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

10.8.1. Участник долевого строительства уведомлен о том, что управление Объектом недвижимости будет осуществляться управляющей компанией – выбранной Застройщиком (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ) - с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и до момента выбора способа управления Объектом недвижимости в установленном законом порядке.

10.8.2. «Участник долевого строительства» извещен, что окна, остекление лоджий, балконов, фасад, входные группы, в том числе входные двери в «Объект долевого строительства», и иные элементы «Объекта недвижимости» и «Объекта долевого строительства» являются единым архитектурным

комплексом, разработанным специализированной организацией, имеющей все необходимые допуски и разрешения. Изменение и/или нарушение элементов внешнего вида «Объекта недвижимости» и «Объекта долевого строительства» запрещено.

10.8.3. В случае внесения изменений в Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после заключения настоящего Договора, в результате чего положения настоящего Договора будут противоречить нормам Закона № 214-ФЗ с внесенными в него изменениями «Застройщик» вправе в одностороннем порядке изменять условия настоящего Договора (за исключением условия о цене Договора и сроках окончания строительства «Объекта недвижимости»), противоречащие нормам Закона № 214-ФЗ, и привести их в соответствие с нормами Закона № 214-ФЗ.

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

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

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

10.12. Настоящий Договор не является публичной офертой.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «АНВ»
630004, г. Новосибирск, Вокзальная
магистраль, 1/1
ИНН 5406549954 КПП 540701001
Р/СЧ 40702810261110300033 в Ф-л
Новосибирский № 2 ПАО Банк "ФК Открытие"
БИК 045004741
К/счет 30101810350040000741
Директор
_____/Е.И. Орлова/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /