

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

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_г.

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, и

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить на земельных участках с кадастровыми номерами:

- 54:35:074250:1652 площадью 8300,0 +/-31,89 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Владимира Заровного, з/у 14;
- 54:35:074250:882 площадью 6648,0 +/-28,54 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Большевикская, 48/3;
- 54:35:074250:3276 площадью 9012,0 +/-33 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, ул. 2-я Обская, з/у 158

объект строительства: *«Многоквартирный многоэтажный дом № 1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – I этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях»*, (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства входящий в состав Многоквартирного дома соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить предусмотренную разделом 2 настоящего Договора цену и принять в собственность объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.2. Объектом долевого строительства является входящая в состав Многоквартирного дома и расположенная на \_\_этаже \_\_-комнатная квартира строительный № \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Квартира»).

Проектная площадь: Общая площадь Квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м., \_\_\_\_\_ (указываются площади каждого помещения квартиры), имеется лоджия (балкон) \_\_\_\_\_ кв.м..

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.

Расположение в Многоквартирном доме и планировка Квартиры согласованы сторонами в Приложении №1 (План расположения Квартиры), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Основные характеристики Многоквартирного дома - *многоквартирный многоэтажный дом № 1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях* общей площадью 20 367,92 кв.м. расположен в границах земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:074250:1652, 54:35:074250:882, 54:35:074250:3276 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Владимира Заровного.

Многоквартирный дом - запроектирован в монолитном железобетонном каркасе с кирпичным заполнением наружных стен; количество этажей – 25, подземных этажей – 0. Класс энергоэффективности: В+, «высокий»; сейсмостойкость - 6 баллов, класс - «нормальный».

Многоквартирный дом обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, грузопассажирскими лифтами.

1.4. Право Застройщика на строительство Многоквартирного дома и привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждается следующими документами:

- **разрешением на строительство № 54-Ru 54303000-38-2021** от 10.03.2021 г., выданным Мэрией города Новосибирска с изменениями № 54-Ru 54303000-38и-2021 от 24.12.2021 г.;



- **проектной декларацией** опубликованной (размещенной) в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИЖС – [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф));

- **выпиской из Единого государственного реестра недвижимости:**

от 21.04.2022 г. о государственной регистрации права аренды Застройщика на земельный участок 54:35:074250:1652, предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома. Право аренды АО «Специализированный застройщик «Береговое» зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 16.03.2020 г., о чем сделана запись регистрации № 54:35:074250:1652-54/001/2020-5 на основании: Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 132406 от 24.06.2019 г.; Договора уступки прав и перевода обязанностей от 10.02.2020 г.; Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка от 24.06.2019 г. № 132406, № 2 от 11.08.2020 г.. Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка от 24.06.2019 г. № 132406, № 3 от 24.03.2022 г. Срок аренды продлен до 23.06.2030 г. (дата государственной регистрации 21.04.2022 г., номер государственной регистрации 54:35:074250:1652-54/170/2022-102);

от 22.04.2022 г. о государственной регистрации права аренды Застройщика на земельный участок 54:35:074250:882, предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома. Право аренды АО «Специализированный застройщик «Береговое» зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 06.04.2020 г. о чем сделана запись регистрации № 54:35:074250:882-54/001/2020-5 на основании: Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 131417р от 20.07.2018 г.; Договора уступки прав и перевода обязанностей от 10.02.2020 г.; Дополнительного соглашения от 11.08.2020 г. к Договору аренды земельного участка от 20.07.2018 г. № 131417р; Дополнительного соглашения № 3 от 24.03.2022 г. к Договору аренды земельного участка от 20.07.2018 г. № 131417р.. Срок аренды продлен до 19.07.2027 г. (дата государственной регистрации 22.04.2022 г., номер государственной регистрации 54:35:074250:882-54/163/2022-100);

от 21.05.2021 г. о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок 54:35:074250:3276, для строительства (создания) Многоквартирного дома. Право собственности АО «Специализированный застройщик «Береговое» зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 21.05.2021 г., о чем сделана запись регистрации № 54:35:074250:3276-54/163/2021-1, на основании: Договора купли-продажи от 23.07.2019 г.; Дополнительного соглашения от 30.12.2019 г. к Договору купли-продажи объектов недвижимости от 23.07.2019 г.; Договора купли-продажи объекта недвижимости от 13.02.2018 г.; Соглашения о перераспределении земель и земельных участков № 632 от 06.05.2021 г..

1.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора ознакомлен с документацией, указанной в п. 1.4. настоящего Договора и документацией опубликованной (размещенной) в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИЖС – [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)).

1.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством. Места общего пользования определяются в соответствии с документацией Многоквартирного дома, составленной органом технической инвентаризации. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Помещения обслуживания населения, кладовых и помещения индивидуальных колясочных, расположенные в Многоквартирном доме не входят в состав общего имущества жилого дома.

1.7. Объект долевого строительства (Квартира) определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора. Адрес Квартиры, ее характеристики могут быть уточнены сторонами после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию.

1.8. Участник долевого строительства уведомлен о возможном изменении фактической площади Квартиры относительно проектной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

Фактическая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Указанное уточнение площади Квартиры не является для сторон Договора недостатком качества. Изменение общей площади Квартиры не более 5% является допустимым, в этом случае стороны взаимных претензий не имеют, цена Договора перерасчету не подлежит. Окончательная (фактическая) площадь указывается сторонами в Акте приема-передачи.

## 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена Квартиры по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (цена Договора), НДС не облагается.



2.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 2.3 настоящего Договора.

2.3. Если общая фактическая площадь Квартиры увеличится или уменьшится более чем это оговорено в п. 1.8 настоящего Договора, то:

- в случае увеличения фактической площади Участник долевого строительства обязан произвести доплату пропорционально увеличению;

- в случае уменьшения фактической площади квартиры Застройщик обязан произвести Участнику долевого строительства возврат денежных средств пропорционально уменьшению.

При исчислении размера доплаты/возврата размер увеличения/уменьшения в пределах оговоренных п. 1.8 настоящего Договора отклонений не включается (размер доплаты/возврата подлежит определению за вычетом стоимости предусмотренного договором участия в долевом строительстве допустимого изменения общей площади в размере 5%).

В указанном случае дополнительное соглашение Сторонами не заключается, расчеты производятся на основании подписанного акта приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания акта.

2.4. Уплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в безналичном порядке единовременно в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокировки денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, БИК 044525593, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27

- Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 52, 8(383) 325-24-80, адрес электронной почты - [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru).

- Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Береговое»;

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: \_\_\_\_\_;

- Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: \_\_\_\_\_;

- Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2024 г.

2.6. После получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию (в т.ч. при досрочном вводе в эксплуатацию Многоквартирного дома) денежные средства перечисляются Участником долевого строительства по указанию Застройщика:

- до момента погашения целевого кредита на залоговый счет Застройщика № 40702810323000011624 в АО «АЛЬФА-БАНК»,

- после погашения целевого кредита на расчетный счет № 40702810823000010222 в АО «АЛЬФА-БАНК».

2.7. В указанную в п. 2.1. цену Договора включены: денежные средства на возмещение затрат Застройщика на строительство Многоквартирного дома и входящей в его состав Квартиры, включая приобретение земельного участка (в собственность или аренду), уплату арендных платежей, подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ связанных со строительством Многоквартирного дома и входящей в его состав Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются по окончании строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату Застройщика, налоги, расходы на канцтовары, содержание помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы и расходы на оплату услуг риэлторов, программное обеспечение, услуги банка, погашение целевого кредита/займа и уплату процентов по кредитам и займам, услуги телефонии, аудиторские и информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, указанные в ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

При этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически истраченными на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства. Экономия средств от строительства остается у Застройщика.



2.8. Все расходы, возникающие при регистрации настоящего Договора, оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

2.9. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно со дня приемки Квартиры от Застройщика в размере, указанном управляющей компанией, ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

### 3. Срок и порядок передачи Квартиры

3.1. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее «31» марта 2024 года.

3.2. Застройщик обязуется передать, а Участник долевого строительства обязуется принять по акту приема-передачи Квартиру в течение трех месяцев с момента ввода объекта строительства (Многоквартирного дома) в эксплуатацию (срок передачи).

3.3. Застройщик в течение 14 дней с момента наступления условий передачи, указанных в п. 3.2. Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. В сообщении указывается срок начала передачи Квартиры, который начинается через 30 дней после наступления условий передачи, указанных в п. 3.2. Договора.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, указанное в п. 3.3. Договора обязан приступить к принятию Квартиры в срок, указанный в сообщении.

При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний передаточный Акт (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру с частичной отделкой, а именно – после выполнения следующих отделочных работ:

а) **Полы** – шумоизоляционный слой, выравнивающая стяжка. Выравнивающая стяжка на террасах, лоджиях и балконах не предусмотрена;

б) **Стены:**

кирпичные – штукатурный слой (без шпатлевки);

монолитные железобетонные – затирка штукатурным слоем (без шпатлёвки);

гипсокартонные перегородки – без дополнительной отделки;

в) **Потолки:**

монолитные железобетонные – без дополнительной отделки;

г) **Заполнение оконных проёмов** – окна ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом и/или из алюминиевого профиля с 2-х камерным стеклопакетом в соответствии с проектной документацией; отделка откосов и установка подоконников не предусмотрена;

д) **Остекление лоджий** – отсутствует;

е) **Заполнение проема под входную дверь** – стальная дверь;

ж) **Заполнение внутриквартирных дверных проёмов** – не предусмотрено;

з) **Система отопления** – монтаж в полном объёме;

и) **Системы холодного и горячего водоснабжения** – горизонтальная разводка труб холодного и горячего водоснабжения в конструкции пола (выравнивающей стяжке) с выпуском до санитарного узла и установкой заглушек. Горизонтальная разводка труб холодного и горячего водоснабжения по санитарному узлу и к кухне, монтаж полотенцесушителей не выполняется;

к) **Система водоотведения** – вертикальные стояки с отводом для горизонтальной разводки. Горизонтальная разводка системы водоотведения не выполняется, устанавливаются временные заглушки на отводах системы водоотведения;

л) **Система электроснабжения** – монтаж в полном объёме с установкой выключателей и розеток, но без установки светотехнических приборов;

м) **Система вентиляции** – естественная;

н) **Энергосбережение:**

По квартире предусмотрен индивидуальный учёт расхода:

- холодного и горячего водоснабжения;



- электроэнергии;
- тепловой энергии.

Индивидуальные счётчики установлены в нишах межквартирных холлов.

о) Застройщик обеспечивает возможность подключения Квартиры к системе широкополосного доступа к сети Интернет.

Установка телефонных аппаратов, электроплиты, светотехнического и сантехнического оборудования (светильники, унитаз, раковина, смесители и т.д.), горизонтальная внутриквартирная разводка систем водоснабжения, канализации, производится Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

3.6. В случае обнаружения явных, видимых недостатков строительства при передаче Квартиры Участник долевого строительства обязан заявить о них письменно Застройщику в дефектном или передаточном акте.

3.7. При наличии мелких недостатков по качеству Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составленном по форме Застройщика. Застройщик обязан устранить дефекты в течение 30-ти (тридцати) рабочих дней с момента предъявления Заказчиком требования об этом (если иной срок не будет письменно согласован Сторонами).

3.8. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома ранее срока, установленного п. 3.1. Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства в порядке, установленном разделом 3 Договора.

3.9. Обязанность по передаче Квартиры является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до полной оплаты им цены настоящего Договора.

3.10. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Квартиры Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 настоящего Договора.

#### **4. Права и обязанности сторон**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Многоквартирного дома.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями Закона N 214-ФЗ.

4.1.3. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию.

4.1.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) календарных месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.1.6. При получении от Участника долевого строительства претензий, писем, уведомлений, запросов Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней, с момента получения указанной корреспонденции, обязан рассмотреть документ и направить Участнику письменный ответ или совершить иные действия, предусмотренные Договором, если законодательством или Договором не установлен иной срок для направления ответа или совершения действий.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона № 214-ФЗ, Квартиры Участнику долевого строительства и постановки такой Квартиры на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такую Квартиру и указанного в п. 3.2, п. 3.4 настоящего Договора акта приема-передачи Квартиры.



4.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома.

4.2.3. Застройщик вправе, с целью выполнения графика строительства привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются средствами Участника долевого строительства, вносимыми им в соответствии с условиями раздела 2 настоящего Договора.

4.3. Обязанности Участника долевого строительства:

4.3.1. Участник долевого строительства обязан внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором. В случае частичной оплаты Квартиры Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иного объекта долевого строительства в Многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве оплаты денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо объекта долевого строительства или приобретения иного объекта долевого строительства на указанную сумму.

4.3.2. При получении от Застройщика писем, уведомлений, запросов Участник долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней, с момента направления ему указанной корреспонденции, обязан рассмотреть документ и направить Застройщику письменный ответ или совершить иные действия, предусмотренные Договором, если законодательством или Договором не установлен иной срок для направления ответа или совершения действий.

4.3.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, указанный в сообщении о завершении строительства, направленном Участнику долевого строительства.

4.3.4. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Многоквартирного дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и нести бремя содержания Квартиры.

4.3.5. Участник долевого строительства обязан использовать Квартиру в соответствии с его целевым назначением.

4.3.6. Участник долевого строительства обязуется за свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области Договора, уступки прав по нему, прав Участника долевого строительства, и т.п.

4.3.7. Участник долевого строительства обязуется не выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, не вносить какие-либо изменения в проект Квартиры без предварительного разрешения и согласия Застройщика до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения, планировки конструктивных элементов или произведены указанные работы, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

4.4. Права Участника долевого строительства

4.4.1. Обратиться в суд или в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Законом № 214-ФЗ требований к проектной декларации.

4.4.2. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил срок передачи Квартиры.

4.4.3. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

4.4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать



от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

4.4.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

4.4.7. После передачи Застройщиком Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства вправе производить в Квартире работы по чистовой отделке.

### **5. Гарантии качества**

5.1. Застройщик гарантирует качество Квартиры в течение 5 (Пяти) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры – с момента окончания передачи (раздел 3 Договора). Указанный гарантийный срок распространяется и на использованные в Многоквартирном доме материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта передачи помещений, расположенных в Многоквартирном доме.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в том числе конструкций, устанавливаемых в соответствии с п. 3.5., если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции по эксплуатации Квартиры, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

### **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного условиями настоящего Договора 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.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, установленного в разделе 3 Договора, 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. Если Участник долевого строительства является физическим лицом, неустойка уплачивается в двойном размере.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера (наводнения, землетрясения, ураган, эпидемия), забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения Договора, а также сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с подтверждением наступления данных обстоятельств от компетентных органов.

### **7. Уступка прав по договору**

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после полной уплаты цены настоящего Договора либо с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства (при этом перевод долга осуществляется с согласия Застройщика).



7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного Акта о передаче Квартиры.

7.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в регистрирующем органе.

7.4. Застройщик должен быть письменно уведомлен о переходе прав кредитора к новому лицу в течение 3 (Трех) дней с момента совершения уступки.

7.5. По желанию Участника долевого строительства Застройщик может ему оказать дополнительную услугу по оформлению уступки. За оформление уступки прав по настоящему Договору Участник долевого строительства выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1 (Один)% от цены Договора.

## 8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон по Договору является:

- отправление документов в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре, посредством почтового отправления, заказным письмом с уведомлением о вручении.

- вручение под роспись лично стороне/ее представителю;

- направление иными способами, установленными действующим законодательством или Договором.

8.3. Все споры и разногласия Сторон, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его действительности и недействительности, признания незаключенным, исполнении, изменении, расторжении, прекращении, взыскании убытков, возникшими вследствие неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения договора, неустойке, процентах, возврате исполненного, иного имущества, правах на имущество подлежат разрешению в порядке, установленном действующим законодательством.

8.4. Застройщик гарантирует, что Квартира на дату заключения Договора не продана, не отчуждена, под арестом или запретом не состоит, не является предметом судебного спора, правами третьих лиц не обременена, сделок, следствием которых может быть возникновение в будущем прав третьих лиц в отношении указанной Квартиры, не совершалось.

8.5. В соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство № 54-Ru54303000-38-2021 от 10.03.2021 г. (с изменениями № 54-Ru54303000-38и-2021 от 24.12.2021 г.) строительство и последующая эксплуатация многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. Владимира Заровного в Октябрьском районе г. Новосибирска осуществляется в два этапа на 3-х земельных участках (кадастровые номера 54:35:074250:1652, 54:35:074250:882, 54:35:074250:3276).

Земельный участок для эксплуатации многоквартирных домов, возведенных в рамках I и II этапов строительства будет сформирован Застройщиком и передан в общую долевую собственность участников долевого строительства после окончания строительства I и II этапа. При этом будет организовано единое благоустройство территории для I и II этапов строительства.

Участник долевого строительства уведомлен и выражает согласие на формирование и изменение границ земельного(ых) участка(ов) (кадастровые номера 54:35:074250:1652, 54:35:074250:882, 54:35:074250:3276) по инициативе Застройщика, в том числе путём разделения, выделения, объединения и т.п. в любой конфигурации с целью формирования земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома, постановку его на отдельный кадастровый учет, а также предоставляет Застройщику право (выражает согласие) на строительство иных объектов капитального строительства в пределах границ земельных участков, указанных в настоящем Договоре (в том числе многоэтажных жилых домов, автостоянок, трансформаторных подстанций и иных объектов коммунального обслуживания, дорог, проезжих частей), с целью формирования земельного участка под эксплуатацию Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства уведомлен и выражает согласие на формирование (в том числе путем разделения, выделения и т.п. в любой конфигурации) земельных участков необходимых для эксплуатации трансформаторных подстанций и иных объектов коммунального обслуживания. Указанные земельные участки в общую долевую собственность участникам долевого строительства передаваться не будут.

Решение о формировании и передаче земельного участка Застройщиком в общую долевую собственность Участнику долевого строительства принимается после завершения II этапа строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

8.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается способами, установленными Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.





8.7. Участник долевого строительства уведомлен, что земельные участки (право аренды земельных участков), на которых будет расположен Многоквартирный дом с входящей в его состав Квартирой, находятся в залоге у АО «АЛЬФА-БАНК» по Договору об ипотеке № 05BP4Z003 от «11» мая 2022 г., о чем 16.05.2022 года в ЕГРП сделаны записи регистрационный номер: 54:35:074250:3276-54/164/2022-96; 54:35:074250:882-54/164/2022-103; 54:35:074250:1652-54/164/2022-105.

С момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры в порядке, установленном ст. 8 Закона № 214-ФЗ:

- право залога, не распространяется на Квартиру;
- прекращается залог земельных участков (права аренды земельных участков), возникший на основании Договора об ипотеке № 05BP4Z003 от «11» мая 2022 г., заключенного Застройщиком с уполномоченным банком.

### 9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора по соглашению сторон оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Просрочка Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

9.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

9.5. Стороны обязуются уведомлять об изменении реквизитов (почтовый адрес, адрес фактического места жительства / нахождения, телефон, паспортные данные) не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента таких изменений. В случае нарушения сторонами настоящего Договора указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанным в настоящем Договоре адресам, считается направленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением какой-либо из сторон настоящего Договора обязанности по извещению, предусмотренной настоящим пунктом, подлежат возмещению этой стороной Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9.7. Неотъемлемой частью настоящего договора является Приложение №1 - План расположения Квартиры.

### 10. Реквизиты и подписи сторон

#### ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Специализированный застройщик  
«Береговое»  
ОГРН 1095405018312  
ИНН/КПП 5405397515/540501001  
Место нахождения: 630008, г. Новосибирск,  
ул. Водопроводная, д. 1 а, оф. 212  
Залоговый счет: 40702810323000011624;  
Р/сч № 40702810823000010222  
в филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-  
БАНК»,  
К/сч № 30101810600000000774  
в Сибирское ГУ Банка России,  
г. Новосибирск .  
БИК 045004774

#### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ (ФИО)  
«\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения  
Место рождения \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ код подразделения 000-000  
СНИЛС \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован(а) по адресу: г. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Фактический адрес \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ тел: \_\_\_\_\_  
email: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_  
М.П.

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



**Приложение №1**  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

Квартира № \_\_\_\_\_ (стр.), расположена на \_\_\_ этаже многоквартирного дома № 1 (по генплану) по ул. Владимира Заровного (стр.) на земельных участках кадастровый номер 54:35:074250:1652, 54:35:074250:882, 54:35:074250:3276, на плане выделена цветом, проектная общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., имеется лоджия (балкон). Назначение – жилое помещение.

ВКЛЮЧАЕТСЯ ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ЭТАЖЕ

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Участник долевого строительства:**

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

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

