



Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Дом Солнца»

ОГРН 1185476028638
ИНН 5404073814
КПП 540201001

630049, Новосибирская обл., г. Новосибирск, пр-кт.
Красный, д. 200, оф. 915а
hs22rus@yandex.ru, +7 (383) 249-74-49

ДОГОВОР № МЗ/---

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новосибирск

«___» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом Солнца», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Петрушиной Яны Викторовны, действующей на основании устава, и

[redacted] гражданин РФ				
паспорт	серия:	номер:	дата выдачи	выдан:
дата рождения:		зарегистрирован:		
телефон:			электронная почта:	

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

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

Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером **54:35:041605:31**.

Многоквартирный дом (Жилой дом) – объект капитального строительства предназначенный для постоянного проживания, возводимый в процессе реконструкции общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обвалованной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Объединения, д. 28, и состоящий из жилых и нежилых помещений. Коммерческое наименование: **Жилой комплекс «Ежевика»**.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Застройщик** обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить объект - реконструкция общественного здания административного назначения в многоквартирный жилой дом с обвалованной автостоянкой и помещениями обслуживания жилой застройки и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта долевого строительства** не позднее 30 января 2025 г.

Строительство осуществляет на основании:

· Разрешение на строительство №54-Ru54303000-93-2022 от 10.06.2022 г.

· **Проектная декларация** №54-001631 от 15.06.2022, опубликована 15.06.2022 года на сайте наш.дом.рф (далее - **проектная декларация**)

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

2.2. **Земельный участок** принадлежит **Застройщику** на праве собственности на основании Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем нежилого здания № 17 от 18.02.2022 г., что подтверждено записью в Едином государственном реестре недвижимости № 54:35:041605:31-54/164/2022-9, дата регистрации 12.08.2021 г.

2.3. Характеристика **многоквартирного дома** - трехсекционный многоквартирный дом с обвалованной автостоянкой. Характеристики **Многоквартирного дома (Жилого дома)** приведены в проектной декларации.

Жилой многоквартирный дом назначение	15 этажность	26063,5 м ² общая площадь	В (высокий) класс энергоэффективности
Со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей материал наружных стен			
Монолитные железобетонные материал поэтажных перекрытий			
Навесная вентилируемая фасадная система наружная отделка			
6 баллов (для средних грунтовых условий, карта А) класс сейсмостойкости			
II (средняя) категория сложности инженерно-геологических условий			

Технические характеристики Многоквартирного дома

2.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, 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

Объект долевого строительства - квартира № _____ в строящемся Многоквартирном доме.

Будущий номер помещения	Этаж	Комнат	Площадь квартиры без учета лоджии (балкона), м ²	Площадь лоджии (балкона), с соответствующим коэффициентом, м ²	Площадь квартиры с учетом лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом, м ²

Характеристики Объекта долевого строительства

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

Застройщиком выполняются следующие виды работ:	Застройщиком не выполняются и в стоимость строительства не включаются следующие виды работ:
<ul style="list-style-type: none"> ● Стены – простая штукатурка, шпатлёвка, простая водоэмульсионная покраска; ● Полы – полусухая стяжка из цементно-песчаного раствора М150 с добавлением полипрофилированного фиброволокна, в санузлах с добавлением герметика; ● Установка входной металлической двери; ● Установка пластиковых оконных и балконных блоков; ● Ограждающие конструкции лоджии (согласно по проекту); ● монтаж системы электроснабжения с установкой розеток; выключателей, патронов, УЗО, охранно-пожарной сигнализации согласно проекту; ● монтаж общей домовой системы водоснабжения с установкой; поквартирных счётчиков горячей и холодной воды согласно проекту; ● монтаж общей домовой системы канализации согласно проекту; ● монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и приборов учёта тепла. 	<ul style="list-style-type: none"> ● внутриквартирный монтаж водоснабжения; ● внутриквартирный монтаж канализации; ● наклейка обоев; ● настилка линолеума с устройством тепловозвукоизоляционной подстилки; ● укладка плитки в санузлах ● установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых; ● установка электроплиты; ● чистовая шпатлёвка стен, шпатлёвка; потолков, чистовая покраска потолков и стен; ● установка санфаянса (ванна, мойка раковина, унитаз и смесители); ● установка полотенецсушителей; ● установка дополнительных межкомнатных перегородок (установка осуществляется согласно проекту).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора составляет ----- (-----) рублей 00 копеек, и определяется как произведение размера общей приведенной площади **Объекта долевого строительства** ---- м² и стоимости 1 м² равной ----- рублей ----- копеек. 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 оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере ----- (-----) рублей 00 копеек – не позднее **3 (трех)** дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере ----- (-----) рублей 00 копеек, - не позднее **3 (трех)** дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ (в лице филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от _____), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе Новосибирске, между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального _____ счета _____, открытого в _____, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

3.3. На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

3.4. На основании **ст.ст. 77, 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее **3 (Трех)** рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭСКРОУ СЧЕТОВ

4.1. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в _____ (Эскроу-агент) 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	Депонируемая сумма	Срок условного депонирования денежной суммы
		до «30» июня 2022 г.

Эскроу-агент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом Солнца»

сокращенное наименование: ООО СЗ «Дом Солнца»

электронная почта: hs22rus@yandex.ru, телефон: +7 (383) 249-74-49

место нахождения: 630049, Новосибирская обл., г. Новосибирск, пр-кт. Красный, д. 200, оф. 915а

ИНН/КПП 5404073814/540201001, ОГРН 1185476028638

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

Банк: _____

БИК: _____

К/С: _____

Р/С: № _____

4.2. Внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в течение 3(трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Основания перечисления **Застройщику** (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома (Жилого дома)**

- Акт приема-передачи **Объекта долевого строительства** или односторонний Акт о передаче **Объекта долевого строительства** 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.

При возникновении оснований перечисления **Застройщику** (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ г., средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п.12.9 указанного договора, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет **Застройщика**, открытый _____

4.4. 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.

4.5. **Общая площадь Квартиры, указанная в Проектной декларации и п. 2.4. Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Квартиры. В случае изменения фактической площади Квартиры менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчёту не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчёту. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчёта цены кв.м, определенного путём деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь квартиры.**

5. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

5.1. **Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется по акту приёма-передачи в течение 180 календарных дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.**

В Акте приёма-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).

5.1.1. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

5.2. 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.

5.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии 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.

5.4. 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.

5.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произвести перерасчет стоимости Объекта в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 4.5. настоящего Договора.

5.6. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передаёт объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объёме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.7. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приёма-передачи для устранения Застройщиком.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. **Застройщик** обязуется:

6.1.1. Застройщик обязуется организовать строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее 30 сентября 2022 г.

6.1.2. 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.

6.1.4. Если в течение гарантийного срока (п. 9.3) были выявлены недостатки качества переданной Участнику долевого строительства квартиры, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства.

6.1.5. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

6.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

6.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

6.2.2. 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.

6.2.3. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

6.2.5. В случае увеличения площади Объекта, на величину, указанную в пункте 4.5. Договора, произвести доплату к цене Договора. Площадь Объекта устанавливается по результатам проведения кадастровых работ, выполняемых при сдаче многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

6.2.7. 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.

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

6.2.9. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним и уведомления. При этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена.

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. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на земельные участки, образованные в результате объединения (перераспределения, выдела). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], а также любых иных участков, образованных из него, либо с его участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Многоквартирным домом может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. **Застройщик** вправе:

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

- Внести изменения и дополнения в проект **Объекта долевого строительства**, без согласования с **Участником долевого строительства**, если эти изменения и дополнения не влекут за собой изменение площади **Объекта долевого строительства** и цены Договора.

7.2. **Участник долевого строительства** или его наследники вправе:

- обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** после подписания сторонами Акта приема-передачи либо иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

- В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с правом требования от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.).

Кроме того, Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счёт обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

8.5. 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.

8.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае:

- если в соответствии с договором уплата цены должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяца;

- 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 10 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.

8.7. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участником долевого строительства, последний уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка оплачивается при окончательном расчете между Сторонами.

8.8. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по пункту 8.6. 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.

8.9. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (ФИО) № _____ открытого в Банке _____. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк _____ о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

8.10. Застройщик не несёт ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

8.11. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть изменённые им архитектурные решения в первоначальное состояние.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

9.2. 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 разумный 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.

9.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

9.4. 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.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам полностью или в части только при наличии письменного согласия Застройщика, при условии предварительного уведомления, и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга

на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приёма-передачи Квартiry.

10.4. 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.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

11.1. 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.

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

11.3. 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.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. **Участник долевого строительства** проинформирован **Застройщиком** и дает свое согласие, что в случае если, по окончании строительства **Многokвартирного 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.

12.2. 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.

12.3. Подписывая данный договор, **Участник долевого строительства** подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.4 согласен, претензий не имеет.

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

12.5. **Участник долевого строительства** уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учёт, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. **Участник долевого строительства** уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики **многokвартирного дома** могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. **Участник долевого строительства** даёт своё согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на изменённый согласно проекту **многokвартирный дом**. **Участник долевого строительства** уведомлен и согласен с тем, что разрешённое использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. **Участник долевого строительства** согласен с тем, что права **Застройщика** на земельный участок под Объектом долевого строительства могут быть переданы в залог третьим лицам.

12.6. **Участник долевого строительства** уведомлен о том, что:

- права **Застройщика** на площади Объекта долевого строительства находятся в залоге у _____ (далее-**Банк**) по Договору залога имущественных прав № _____;

- земельный участок, расположенный по адресу: _____ кадастровый номер земельного участка 54: _____,

и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у **Банка** на основании Договора ипотеки № _____ г.;

При расторжении настоящего Договора право залога у **Банка** на площади Объекта долевого строительства сохраняется.

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

12.8. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. Сторона вправе направить другой стороне претензию. Срок рассмотрения претензии - 15 календарных дней со дня получения. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству.

12.9. **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 не состоят.

12.10. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или расторжения договора. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему оплачиваются за счет сторон.

12.11. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для **Участника долевого строительства**, по одному для **Застройщика** и для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Стороны согласовали, что в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области экземпляр настоящего договора направляется в электронном виде.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ / Петрушина Я.В. /

Участник долевого строительства:

_____ / ----- /

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г., я ---
-----, ----- года рождения, даю свое письменное согласие ООО СЗ «Дом Солнца» (ИНН
5404073814, 630049, Новосибирская обл., г. Новосибирск, пр-кт. Красный, д. 200, оф. 915а) далее — Оператор,
на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

- общие персональные данные: имя, фамилия, номер телефона, адрес электронной почты, дата и место рождения, номер СНИЛС, номер ИНН
- паспортные данные: адрес регистрации, серия, номер паспорта, дата выдачи паспорта, кем выдан паспорт, код подразделения

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 заключенным договорам и соглашениям.

_____ / ----- /

ГРАФИЧЕСКАЯ СХЕМА ЭТАЖА