

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

город Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГринАгроСтрой»,** (ИНН 5410064504, ОГРН 1175476004395) именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Евсеевой Анны Васильевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

в дальнейшем именуемые «Стороны», руководствуясь ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, заключили настоящий договор, (далее - «Договор»), о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Объект - **Многоквартирный дом № 4 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях - I этап строительства многоквартирных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и трансформаторной подстанции** (почтовый адрес присваивается после ввода жилого дома в эксплуатацию) (далее «Многоквартирный дом»).

Строительство Многоквартирного дома ведется согласно разрешения на строительство № 54-RU54303000-268-2021 от 22.12.2021 выданного Мэрией г. Новосибирска, с учетом изменений № 54-RU54303000-268и-2022 от 20.05.2022 на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:000000:40206.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в сроки, установленные настоящим договором.

1.2. Основные характеристики Объекта:

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
	Вид Объекта	Многоквартирный дом
	Назначение Объекта	Жилое
	Этажность	9
	Общая площадь Объекта	11 654,2 кв.м.
	Материал наружных стен	Железобетонная стеновая панель
	Материал поэтажных перекрытий	Железобетонная многопустотная плита
	Класс энергоэффективности	В
	Сейсмостойкость	6 баллов

1.3. Проектная декларация и иные документы в соответствии с которыми осуществляется строительство объекта размещены на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение - квартира (далее по тексту – КВАРТИРА), расположенная в строящемся объекте недвижимости «**Многоквартирный дом № 4 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях - I этап строительства многоквартирных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и трансформаторной подстанции расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:000000:40206 площадью 37 603,0 кв.м.»** по адресу: г. **Новосибирск, Калининский район, ул. Новоуральская, д. 24 стр. кв.** а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики КВАРТИРЫ:

номер дома (строительный)	№ квартиры (строительный)	Количество комнат	подъезд	Этаж	Расчетная (проектная) - Общая площадь квартиры с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента), кв.м.	Жилая площадь, кв.м.
24						

Расчетная (проектная) площадь КВАРТИРЫ исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ (общая площадь), включая площадь лоджий (балконов).

Общая площадь КВАРТИРЫ исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухню, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий (балконов).

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей КВАРТИРЫ (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта, содержится в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

К общему имуществу в Многоквартирном доме относятся имущество в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. Уточнение расчетной общей площади КВАРТИРЫ и жилой площади квартиры производится на основании результатов обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации.

2.3. КВАРТИРА подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает в себя:

- установку кирпичных перегородок и перегородок из гипсовых пазогребневых плит в местах, предусмотренных проектом;
- установку входных дверей (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются, отделка дверных откосов – не выполняется);
- установку окон: ПВХ (отделка и установка внутренних оконных откосов – не выполняется), ограждение лоджий – из профиля ПВХ с защитным ограждением;
- полы: комнаты, коридоры, санузлы, лоджии, ванные комнаты – фиброцементная стяжка;
- потолки: без отделки (заделка рустов на потолке - не выполняется);
- стены (перегородки из гипсовых пазогребневых плит) без отделки, выполняется только затирка швов;
- железобетонные стены без отделки;
- кирпичные стены со стороны помещений санузлов и ванных комнат – простая композитная штукатурка, остальные кирпичные стены – улучшенная штукатурка на гипсовой основе;

- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления), в местах, предусмотренных проектом;
- индивидуальный трубопровод системы отопления проложены в стяжке пола, предусмотрены приборы учета отопления в поэтажных технических нишах;
- производится подводка силовой питающей электрической сети 220В от этажного электрощитка до квартиры,
- индивидуальный прибор учета электроэнергии с вводным автоматическим выключателем устанавливается в этажном электрическом щитке;
- в квартире установлен щиток распределительный со встроенными групповыми автоматическими выключателями;
- в квартире выполнена электроразводка, смонтированы установочные изделия (розетки, выключатели, в соответствии с проектом);
- светотехнические приборы, светильники и звонки не устанавливаются и не поставляются;
- в ванной комнате предусмотрена установка электрических розеток для подключения стиральной машины и электрического полотенцесушителя (электрический полотенцесушитель застройщиком не приобретается и не устанавливается); установка электроплиты на кухню - не предусмотрена;
- производится монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без выполнения внутриквартирной разводки канализационных сетей, без установки унитаза, раковины, ванны и прочих сантехнических устройств;
- монтаж холодного и горячего водоснабжения выполняется вертикальными стояками в квартирах или местах общего пользования (согласно проекта).
- индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды расположены в поэтажных технических нишах или квартирах (согласно проекта). Разводка по квартире участниками выполняется самостоятельно;
- установка вентиляционных решёток, принудительных вентиляторов (в том числе с обратным клапаном) – не выполняется;
- устройство слаботочных систем (интернет, домофон, ТВ) в квартирах – застройщиком не выполняется.
- от этажного электрического щитка до квартиры смонтирована кабельная канализация в виде гофрированных каналов для организации прокладки слаботочных систем.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Участник долевого строительства обязуется:**

3.1.1. Оплатить цену договора в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.

3.1.2. Принять объект долевого строительства в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п. 2.3. Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.3. Оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электро-теплоснабжение и т.п., нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности объекта долевого строительства, с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта

долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.1.4. Участник долевого строительства при подписании Акта приема-передачи квартиры принимает на себя обязательство подписать договор на управление и техническое обслуживание с Управляющей организацией в отношении Объекта.

3.1.5. Не выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, не вносить какие-либо изменения в проект планировки КВАРТИРЫ без предварительного разрешения и согласия Застройщика до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи (в том числе, и по одностороннему акту).

3.1.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты долевого взноса и иных предусмотренных Договором платежей полностью и подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.7. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору, соглашений о перемене лица в обязательстве по Договору, прав Участника долевого строительства и т.п. в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.8. В целях сохранения единства проектного решения Объекта и соблюдения технических регламентов не производить изменений фасадов Объекта, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий. Не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Объекта.

### **3.2. Участник долевого строительства вправе:**

3.2.1. Осуществлять все права, предоставленные лицам, которые являются участниками долевого строительства, Федеральным законом от 30 декабря 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».

3.2.2. Уступить права требования по Договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, согласованного предварительно в письменном виде согласия Застройщика. Согласие Застройщика выдается путем проставления согласовательной подписи и печати Застройщика в тексте соглашения (договора) об уступке права требования и переводе долга по настоящему Договору участия в долевом строительстве. Застройщик согласовывает уступку прав требования и переводе долга по настоящему Договору в течение 2-х (двух) рабочих дней с даты получения от участника долевого строительства соглашения (договора) об уступке права требования и переводе долга (в нужном количестве экземпляров), подписанного со стороны Участника долевого строительства и правопреемника Участника долевого строительства. Участник предоставляет Застройщику экземпляр зарегистрированного договора об уступке права требования по настоящему договору в течение 3-х (трех) дней после государственной регистрации.

3.2.3. 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.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.3.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.3.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.4. После оплаты цены договора выдать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий оплату, при предъявлении Участником долевого строительства соответствующего требования.

3.3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случаях, установленных п. 3.1.2. Договора.

3.3.7. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства досрочно.

3.4.2. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Участнику долевого строительства Квартиры.

3.4.3. На полную компенсацию Участником долевого строительства всех приходящихся на Квартиру расходов, понесенных Застройщиком при оплате коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за днем подписания передаточным Квартиры Участнику долевого строительства и оканчивая днем, предшествующим дате оформления Участником долевого строительства отношений с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) в соответствии с выбранным для сданного в эксплуатацию Многоквартирного дома способом управления этим многоквартирным жилым домом.

3.4.4. Требовать от Участника долевого строительства исполнения его обязанностей, установленных настоящим Договором и Федеральным законом от 30 декабря 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».

## **4. Цена договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства) составляет ( ) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Участник(-и) долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в течение 3 (трех) дней после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Новосибирском социальном коммерческом банке «Левобережный» (публичное акционерное общество) (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк «Левобережный» (ПАО), место нахождения и адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, 48. Корр/счет 30101810100000000850 в СИБИРСКОМ ГУ Банка России, БИК045004850, ИНН 5404154492, адрес электронной почты: escr@nskbl.ru, номер телефона: (383) 3600900 доб. (6128, 6265).

Депонент: **ФИО**;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГринАгроСтрой»;

Депонируемая сумма: (            );

Срок условного депонирования денежных средств: - **31 января 2024 года**. (срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома).

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГринАгроСтрой» не позднее 10 (Десяти) рабочих дней при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Реквизиты для погашения Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № 416-22-СП в Банке «Левобережный» (ПАО) об открытии невозобновляемой кредитной линии от «27» июля 2022 года: расчетный счет № 40702810800000002043 кор. счет 30101810100000000850 в Банке «Левобережный» (ПАО), К/с БИК 045004850.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): расчетный счет № 40702810800000002043 в Банке «Левобережный» (ПАО), кор. счет 30101810100000000850, БИК 045004850.

4.3. Сторонами допускается отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5%. Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий настоящего Договора со стороны Застройщика и не влечет изменение цены настоящего Договора.

Если по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику(-ам) долевого строительства, от проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, составит более 5%, Стороны производят перерасчет по изменению цены Договора, о чем заключается дополнительное соглашение. При перерасчете стоимость одного квадратного метра расчетной площади Объекта долевого строительства принимается равной стоимости одного квадратного метра, действовавшей в момент заключения настоящего Договора, определяемой как отношение цены Договора к общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

В случае отклонения общей площади КВАРТИРЫ, указанной в п. 2.1. настоящего Договора по результатам обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации более чем на 5% в сторону увеличения, Застройщик вправе потребовать с Участника долевого строительства оплаты разницы, превышающей общую площадь КВАРТИРЫ, при этом Участник долевого строительства должен оплатить данную разницу в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о результатах обмера КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации. В случае изменения общей площади КВАРТИРЫ указанной в п. 2.1. настоящего Договора по обмеру КВАРТИРЫ органами технической инвентаризации более чем на 5% в сторону

уменьшения, Участник долевого строительства вправе потребовать с Застройщика оплаты разницы за недостающую общую площадь КВАРТИРЫ, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, при этом Застройщик должен оплатить Участнику долевого строительства данную разницу в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Участника долевого строительства.

Изменение цены договора оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.4. В случае, если в соответствии с условиями Договора оплата цены Договора должна производиться Участником(-ами) долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае, если в соответствии с условиями Договора оплата цены Договора должна производиться Участником(-ами) долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником(-ами) долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5. В случае, если Участник долевого строительства не оплатил цену договора Застройщику в полном размере, Участник долевого строительства не вправе без согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования на получение в собственность КВАРТИРЫ.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

5.1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод в эксплуатацию) – **31.07.2023 года**

5.2. Срок передачи КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства - не позднее **31.01.2024 года**.

В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома ранее срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик **вправе досрочно исполнить** обязательства по передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства.

5.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.4. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами актам о передаче объекта долевого строительства или иным документам о передаче объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики КВАРТИРЫ, а также иная информация по усмотрению сторон.

Подписание Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п.5.2. Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.3.1.2. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в договоре долевого участия почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки, указанные в уведомлении.

Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты направления Застройщиком заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

5.6. Подписание акта приема-передачи признается сторонами безусловным и достаточным подтверждением того, что Участник долевого строительства не имеет никаких претензий к полученному им и указанному в этом Акте имуществу. Последующие претензии по недостаткам (за исключением скрытых недостатков, выявление которых при обычной приемке невозможно), не учтенным в акте приема-передачи, Застройщиком не принимаются.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) лет со дня передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, определяется по техническим паспортам поставщиков/изготовителей на соответствующее оборудование, и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. 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 законодательством неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности, в том числе нормативно-правовые акты РФ, субъектов РФ и местного самоуправления, препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств сторон по Договору.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

## **8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**



8.1. Договор составлен в письменной форме, **в 2 (двух) экземплярах** - (1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента государственной регистрации. Договор подписан со стороны Застройщика, подписан Участником долевого строительства.

8.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п.5.5. Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора 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 цены договора 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 договора. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Договором, не допускается.

8.5. Все споры в связи с Договором Стороны разрешают путем досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

8.6. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором и/или соглашениями к Договору, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, направляет до обращения в суд другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.

8.7. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями.

При частичном удовлетворении или отклонении Стороной претензии в уведомлении указывается основание принятого Стороной решения со ссылкой на соответствующий пункт Договора.

8.8. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, если оно не будет полностью удовлетворено другой Стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в установленном законом порядке, и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

9.2. Настоящим Участник долевого устройства дает согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в одностороннем порядке в проектную документацию. При этом, изменение в ходе строительства характеристик Объекта долевого строительства: изменение параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при условии, что данные изменения не приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства, или к иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования) не является существенным изменением и не влечет возникновение у Участника долевого строительства права требования в силу пункта 1, 3 части 2 статьи 7 Законом № 214-ФЗ устранения нарушений. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений, согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в части состава общего имущества в многоквартирном доме.

9.3. Участник долевого строительства дает согласие на осуществление строительства на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:40206 объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:40206 и иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельных участков, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона 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 РФ» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельных участках, образованных для строительства и эксплуатации жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:40206.

9.4. Стороны обязаны своевременно в письменном виде извещать друг друга об изменении своих данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения), считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес для направления корреспонденции.

9.5. Настоящим участник долевого строительства, руководствуясь ст. 9 Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», выражает Застройщику свое согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке, обеспечения исполнения настоящего Договора. А также соблюдение Застройщиком требований действующего законодательства. Участник долевого строительства также выражает Застройщику согласие на предоставление третьим лицам информации об исполнении Застройщиком и/или Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, в том числе информацию об уплате стоимости объекта долевого строительства, сумме долевого взноса по настоящему Договору, о возникновении и урегулировании претензий, и другую имеющую отношение к настоящему Договору информацию.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях.

Настоящее согласие участника долевого строительства начинает действовать с даты заключения настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства (или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи) или после расторжения настоящего Договора.

Настоящее согласие может быть отозвано участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления (заявление подлежит передаче лично под роспись или направлению почтой заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложений).

9.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.6.1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.

## 10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной**

**ответственностью**

**Специализированный застройщик**

**«ГринАгроСтрой»**

(ООО Специализированный застройщик

«ГринАгроСтрой»)

630027 г. Новосибирск, ул. Дунаевского,  
д.3, оф.1-18.

тел./факс 282-29-37, 282-29-45

тел. отдел продаж: (383) 383-83-10,

(383) 383-08-09, (383) 383-08-98,

ИНН 5410064504 КПП 541001001

ОГРН 1175476004395

Расчетный счет № 40702810800000002043

в Банке «Левобережный» (ПАО)

БИК 045004850

кор. счет 30101810100000000850

### **Участник долевого строительства:**

ФИО

Дата рождения

Место рождения

Паспорт

Выдан дата

код подразделения

адрес регистрации

адрес для корреспонденции

Тел.

СНИЛС:

ИНН:

E-mail:

\_\_\_\_\_ / ФИО

\_\_\_\_\_/А.В. Евсева/

М.П.

План квартиры №  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

Основные характеристики жилого помещения:

1	Номер квартиры (условный номер согласно проектной декларации)	
2	Номер подъезда	
3	Этаж	
4	Общая площадь (с учетом площади лоджии)	
5	Жилая площадь	
6	Количество комнат	
7	<b>Наименование помещения</b>	<b>площадь помещения, м<sup>2</sup></b>
	Прихожая	
	Ванная	
	с/у	
	Кухня-ниша	
	Жилая комната	
	Жилая комната	
	Жилая комната	
	Лоджия без применения понижающего коэффициента	
	Лоджия с применением понижающего коэффициента	

Застройщик:

\_\_\_\_\_/ А.В. Евсева/

М.П.

Участник долевого строительства:

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