

ДОГОВОР №
долевого участия в строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Оловозаводская», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Кузнецова Вячеслава Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,
И _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор № ___ долевого участия в строительстве от «___» ноября 2021г (далее – Договор) о следующем:

1. Правовое обоснование и обеспечение договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №214).

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:053730:3211, зарегистрированное 20.08.2020 г.

1.2.2. Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-78-2021, выданное Мэрией г. Новосибирска 12.05.2021 г., с изменениями № 54-Ru54303000-78и-2021 от 06.12.2021г.

1.2.3. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на сайте Застройщика: <http://домвознесенский.рф> и единой информационной системе жилищного строительства: <http://наш.дом.рф>.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением иных лиц на основании проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, построить Малоэтажный многоквартирный дом № 2 (по генплану) – III этапы строительства малоэтажных многоквартирных домов, расположенный по строительному адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Прокопьевская (далее – Многоквартирный жилой дом), на земельном участке площадью 9 338,0 кв.м. с кадастровым номером 54:35:053730:3211, и, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать Участнику в собственность жилое помещение ___ комнатную квартиру №___ (строительный), общей площадью ___ кв.м., площадью с учетом площади балкона ___ кв.м., расположенную на ___этаже Многоквартирного жилого дома, согласно Приложению № 1 (далее по тексту - Объект долевого строительства), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Фактическая общая площадь квартиры (объекта долевого строительства) и другие технические показатели, подсчитанные кадастровым инженером для целей статистического учета технической инвентаризации (без учета площади лоджии), могут не совпадать с общей площадью объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

2.3. Указанный в п. 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Многоквартирного жилого дома. После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.4. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

| Наименование характеристики | Описание характеристики |
|-----------------------------|-------------------------|
| Этап | III |
| Блок-секция | № 1 |
| Вид | жилой дом |
| Назначение | жилое |

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Количество этажей | 5 (в том числе 1 подземный) |
| Общая площадь | 2116,42 |
| Материал наружных стен | Железобетон, кирпич |
| Сейсмостойкость | 6 баллов |
| Класс энергоэффективности | высокий |

2.5. Настоящим стороны договора заверяют и гарантируют, что не являются иностранными лицами, связанными с иностранными государствами и территориями, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе, если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства), а также не являются лицами, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации или места преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности. Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик имеет право:

3.1.1. Не передавать по Акту приема-передачи Объект долевого строительства Участнику до полного выполнения им своих обязательств по настоящему Договору. При этом Участник обязан возместить Застройщику, причиненные невыполнением своих обязательств по настоящему Договору убытки в соответствии с п.6.2. настоящего Договора. Удержание объекта долевого строительства по настоящему договору до момента исполнения Участником всех нижеуказанных обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником.

3.1.2. Выполнить обязательства по получению разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в п.3.2.1. настоящего Договора, в этом случае Застройщик не несет какой-либо финансовой, либо иной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

3.1.3. Вносить изменения в проект, техническую документацию, разрешение на строительство Многоквартирного жилого дома в части, не касающейся перепланировки и изменения назначения объекта долевого строительства.

О внесении изменений в части, не касающейся объекта долевого строительства, указанного в п.2.1. настоящего Договора, Застройщик уведомляет Участника путем размещения проектной декларации и иной документации с соответствующими изменениями на сайте Застройщика.

3.1.4. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с соблюдением соответствующих требований законодательства РФ, действующих на момент расторжения настоящего Договора, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанности по оплате цены Договора

3.1.5. Передать свои права и исполнение своих обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, с соблюдением требований законодательства РФ, действующих на момент осуществления таких действий.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1.1. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство не позднее 3 квартала 2023 г.

3.2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект недвижимости не позднее 28.02.2024 г.

3.2.2. Передать Участнику по акту приема-передачи Объект долевого строительства свободным от залога, в споре и под арестом или запрещением не состоящим. Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику в следующем виде и со следующими выполненными работами:

установка наружной входной (строительной) двери в объект долевого строительства; установка оконных блоков из ПВХ-профиля; полы – цементно-песчаная стяжка, кирпичные стены – простая штукатурка, сантехнические работы - монтаж вертикального канализационного стояка с установкой на нем проектных фасонных частей для подключения горизонтальной разводки; монтаж горизонтальной разводки трубопроводов холодной и горячей воды с установкой приборов учета в технических нишах, расположенных во внеквартирном коридоре; отопление - выполнение монтажа трубной разводки с

установкой приборов отопления; электроосвещение - электроразводка с установкой розеток и выключателей, монтаж электросчетчика в щитке этажном.

3.2.4. В случае внесения изменений в действующее законодательство РФ и Новосибирской области и нормативно правовые акты органов местного самоуправления, повлекшие за собой изменения требований по получению разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, при которых Участник должен совершить какие-либо действия, письменно уведомить Участника о необходимости совершения этих действий.

4. Права и обязанности Участника

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Уплатить оговоренную настоящим Договором цену в соответствии с п.5. настоящего Договора.

4.1.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект долевого строительства.

4.1.3. В случае внесения изменений в действующее законодательство РФ и Новосибирской области и нормативно правовые акты органов местного самоуправления, влекущих за собой изменения требований по получению разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, для выполнения которых Участник должен совершить какие-либо действия, в установленный законом срок, а в случае отсутствия такового в разумный срок в сложившейся ситуации, но в любом случае не дольше пятнадцати календарных дней, начиная с даты получения от Застройщика уведомления, выполнить действия, требуемые для получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

4.1.4. После подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, произвести регистрацию права собственности на него за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (УФСГРК и К по НСО) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.1.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.1.6. Согласовать с Застройщиком передачу прав на Объект долевого строительства третьему лицу.

4.1.7. С момента подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства или акта допуска Участника на строительную площадку для осуществления работ по отделке квартиры, нести все затраты по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства согласен с тем, что объект долевого строительства находится в Многоквартирном жилом доме, являющимся частью жилого комплекса и по окончании строительства Многоквартирного жилого дома может иметь общий земельный участок, инженерное оборудование, а также иное имущество общего пользования, предназначенное для использования собственниками нескольких Объектов недвижимости в рамках установленных нормативов.

В случае, если на момент принятия Объекта долевого строительства собственниками ранее сданных Объектов строительства, являющихся частью жилого комплекса приняты решения, связанные с эксплуатацией вышеуказанного имущества общего пользования, участник обязуется принять их к исполнению с момента подписания акта приема- передачи Объекта долевого строительства до очередного или внеочередного собрания собственников такого имущества.

4.1.8. Участник согласен на внесение Застройщиком изменений в проект в части, касающейся перепланировки Объектов долевого строительства, не указанных в настоящем Договоре, изменения назначения общего имущества и в части изменения назначения жилых и нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного жилого дома, в пределах, установленных действующим законодательством РФ и строительно – техническими нормативами.

4.1.9. Участник подтверждает, что подписывая настоящий договор, выражает согласие на:

- межевание, образование (при необходимости), в соответствии с действующими нормами земельного законодательства РФ, иного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным, земельным законодательством РФ возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

- принятие земельного участка необходимого для эксплуатации Многоквартирного жилого дома в общую долевую собственность собственников Многоквартирного жилого дома, после принятия решения о передаче земельного участка его собственником.

4.1.10. В случае готовности **Застройщика** передать Объект долевого строительства до срока, указанного в п.3.2. настоящего Договора, **Участник** обязан принять объект долевого строительства по акту приема-передачи на условиях настоящего Договора. При этом **Участник** не предъявляет **Застройщику** каких-либо финансовых либо иных претензий за изменение сроков передачи Объекта долевого строительства.

4.1.11. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Участник имеет право:

4.2.1. После выполнения п.п.5.1.- 5.3. Договора в полном объеме, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник имеет право уступить права по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Застройщиком.

До выполнения п.п.5.1.- 5.3. Договора в полном объеме Участник вправе осуществить передачу прав и обязанностей по настоящему договору с переводом долга на правопреемника Участника.

Решение о передаче оформляется отдельным соглашением и подписывается сторонами по договору и правопреемником Участника с обязательной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Оформление и подписание соглашения производится в соответствии с настоящим Договором.

4.3. Участник не имеет право:

4.3.1. После подписания акта допуска Участника на строительную площадку для осуществления работ по отделке квартиры, до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить перепланировку Объекта долевого строительства, указанного в п.2.1. настоящего Договора, включая изменение и замену инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение).

4.3.2. Выполнять самовольный демонтаж любых конструктивных элементов Объекта.

5. Цена договора

5.1. Цена договора составляет – _____ (_____) рублей _____ копеек. Стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства определена сторонами в размере _____ (_____) рубля _____ копеек, является величиной неизменной и применяемой во всех правоотношениях, связанных с реализацией настоящего договора (далее – Цена договора).

5.2. Оплата цены Договора производится путем перечисления Участником в безналичном порядке денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на эскроу счет, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» (лицензия на осуществление банковских операций № 2209 от 24.11.2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 770501001, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, адрес электронной почты info@open.ru) (далее – Банк Открытие, Банк, Эскроу агент).

Внесение Участником Цены договора (депонируемой суммы) производится в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в УФСГРК и К по НСО.

Заклячая Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают Банку Открытие заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка Открытие, на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.2.1. Договора;
- депонируемая сумма указана в п.5.1. Договора;
- порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.5.2. Договора;
- срок условного депонирования – до 31.03.2024г.;
- реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу указаны в разделе 11 настоящего Договора;
- эскроу-агент – Банк Открытие;
- депонент счета эскроу – _____.

- реквизиты Участника для перечисления Участнику средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или законодательством РФ, указываются Договоре счета эскроу или предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной Банку Открытие в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка Открытие, размещенными на официальном сайте Банка www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях Банка Открытие, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте. Застройщик также обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора предоставить в Банк Открытие документы, необходимые для резервирования Договора счета эскроу, указанные в Общих условиях открытия и обслуживания счета эскроу Банк Открытие.

Участник обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты резервирования счета Эскроу подписать заявление на открытие счета эскроу, а также предоставить в Банк Открытие документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банк Открытие.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком Открытие в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка Открытие. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком Открытие счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка Открытие.

5.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на эскроу- счете, не начисляются. Вознаграждение эскроу- агентом по эскроу- счету, не выплачивается.

Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного ФЗ №214, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

5.4. Сумма, уплаченная Участником своевременно согласно п.5.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению подлежит только на основании взаимного соглашения сторон, а также в случаях увеличения или уменьшения фактической общей площади Объекта долевого строительства (без учета площадей лоджий), которая определяется в соответствии с п. 2.1. и п.2.2. настоящего Договора, более чем на 5% от планируемой площади Объекта долевого строительства. Оплата или возврат денежных средств, осуществляется в соответствии с п.8.3. настоящего Договора.

5.5. При невыполнении срока оплаты, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, стороны договорились о том, что цена договора увеличивается на сумму увеличения стоимости квадратного метра аналогичных объектов долевого строительства установленной Застройщиком в соответствующем приказе на планируемый день внесения платежа, рассчитанной на неоплаченные квадратные метры строительной общей площади вышеуказанного Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии.

В случае увеличения цены договора по указанному в настоящем пункте основанию, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента истечения срока оплаты платежа, по которому допущена просрочка. В случае отказа одной из сторон от подписания такого дополнительного соглашения, вторая сторона вправе обязать контрагента в судебном порядке.

5.6. Экономия средств, внесенных Участником согласно п.5.1. настоящего договора, зачисляется в оплату цены договора на счет Застройщика и остается в его распоряжении.

Под экономией средств, внесенных Участником, стороны настоящего договора понимают разницу между ценой договора, внесенной Участником в соответствии с п.5.1. настоящего договора и фактическими затратами Застройщика, понесенными в соответствии со ст.18 ФЗ № 214.

5.7. Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) Цены договора (депонированной суммы) является предоставление Застройщиком Банку Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Настоящим Застройщик обязуется предоставить в Банк Открытие экземпляр настоящего Договора, с отметками регистрирующего органа о его государственной регистрации, в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

Предоставление Застройщиком Банку вышеуказанной документации осуществляется в следующем порядке: с использованием системы дистанционного банковского обслуживания (ДБО) – система, подключенная Застройщику в соответствии с заключенным между Заёмщиком и Банком контрактом на предоставление услуг дистанционного банковского обслуживания, позволяющая Застройщику удаленно осуществлять операции, предусмотренные контрактом, либо нарочно под роспись в отделение Банка, либо направляться по почте ценным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении в адрес отделения

Банка.

Указанные денежные средства перечисляются Банком Застройщику не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня предоставления документации.

6. Ответственность сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему Договору он несет ответственность, предусмотренную ФЗ № 214.

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки (сверх неустойки) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если такое неисполнение было вызвано причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.4. В случае нарушения Участником п.п.4.3.1., 4.3.2. настоящего Договора, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 10% от цены настоящего Договора. При этом Участник возмещает Застройщику и другим Участникам долевого строительства Многоквартирного жилого дома полную стоимость нанесенного его действиями ущерба дому и/или другим объектам долевого строительства в нем (кроме случая, указанного в п.6.3. настоящего Договора), в том числе и за срыв срока передачи Объектов долевого строительства другим Участникам долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Все работы, связанные с приведением Многоквартирного жилого дома в соответствие проекту, оплачиваются Участником.

7. Расторжение договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут одной из сторон в одностороннем порядке в соответствии с законом ФЗ №214 либо в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по согласию сторон до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Условия возврата денежных средств и иные условия оговариваются сторонами в соглашении о расторжении договора.

7.3. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета аккредитива подлежат возврату Участнику долевого строительства, (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____, открытый в банке ПАО Банк "ФК Открытие".

8. Особые условия

8.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника на основании настоящего договора и акта приема – передачи квартиры и подлежит обязательной государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

8.2. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи по акту приема - передачи квартиры Участнику, настоящим Договором не регулируются. С момента такой передачи Участник самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном жилом доме и осуществляет распорядительные права по выбору способа управления общим имуществом Многоквартирного жилого дома.

8.3. Если разница между общей площадью (без учета площади лоджии), указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площадью (без учета площади лоджии) составляет до 5% от общей площади помещения включительно, стороны друг к другу каких-либо финансовых претензий не предъявляют. В случае, если разница между общей площадью (без учета площади лоджии), указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площадью (без учета площади лоджии) составляет более 5% от общей площади помещения, цена доплаты или возврата денежных средств за разницу общей площади свыше одного квадратного метра сторонами определяется из расчета установленной стоимости одного квадратного метра по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора).

Перерасчет разницы в цене договора осуществляется по заявлению одной из сторон, и фиксируется в дополнительном соглашении к настоящему договору.

Заявление одной из сторон о перерасчете цены настоящего договора должно быть подано до подписания акта приема - передачи объекта долевого строительства.

Отказ от подписания дополнительного соглашения при наличии документально установленной разницы между фактической площадью Объекта долевого строительства и указанной в п.2.1. настоящего договора не допускается.

Отсутствие заявления сторон о перерасчете цены договора, даже при наличии у Застройщика сведений о документально подтвержденной разнице между общей площадью (без учета площади лоджии), указанной в настоящем Договоре, и фактической общей площадью (без учета площади лоджии) более 5% от общей площади помещения, не является препятствием для составления акта приема – передачи объекта долевого строительства.

В случае неисполнения обязательств по доплате денежных средств со стороны Участника долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Участнику объект долевого строительства по акту приема-передачи, до момента внесения Участником вышеуказанной доплаты. Удержание объекта долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения Участником всех своих вышеуказанных обязательств по настоящему пункту не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником.

При этом Участник обязан возместить Застройщику причиненные этими нарушениями убытки в соответствии с п.6.2. настоящего Договора, в том числе затраты по содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства.

8.4. В случае утраты Участником настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим договором, фактические расходы и услуги по восстановлению вышеуказанных документов и их государственной регистрации, Участником оплачиваются самостоятельно.

8.5. При передаче прав по настоящему Договору Участником своему правопреемнику (п.4.2.1. настоящего Договора), оформление и подписание соглашения осуществляется Застройщиком, фактические расходы и услуги по составлению вышеуказанных документов и их государственной регистрации правопреемник Участника оплачивает самостоятельно.

8.6. В случае внесения изменений в настоящий Договор или иные документы, относящиеся к настоящему Договору, по инициативе Участника (изменение состава участников настоящего договора, изменение фамилии и пр.), фактические расходы и услуги по составлению вышеуказанных документов и их государственной регистрации Участник оплачивает самостоятельно.

8.7. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на:

8.7.1. распоряжение земельным участком, используемый для строительства Многоквартирного жилого дома, его частями, путем изменения его границ, любыми предусмотренными действующим законодательством РФ способом, а именно осуществлять раздел его на участки меньшего размера, объединение земельного участка с иными участками в один самостоятельный земельный участок, выдел из него самостоятельного земельного участка и образование нового участка путем перераспределения земель;

8.7.2. изменение предмета залога с земельного участка, предоставленного для строительства Многоквартирного жилого дома, на вновь образованный земельный участок необходимый и достаточный для строительства.

8.7.3. изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе, увеличение или уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества Многоквартирного жилого дома всем Участникам.

8.7.4. внесение необходимых записей в единый государственный реестр прав об изменении предмета залога и иные формальные действия, связанные с вышеуказанными обстоятельствами.

8.8. При невыполнении срока оплаты, определенного настоящим договором, Застройщик может осуществлять взимание неустойки, предусмотренной Законодательством РФ одновременно с применением права, указанного в п. 5.5. настоящего договора.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, возникших после заключения настоящего Договора, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия и явления, военные действия любого характера и маневры, забастовки, блокады, запрещения, изменения постановлений и нормативных актов правительства РФ и местной администрации,

а также изменения законодательства РФ и местного законодательства, повлекшие за собой какие-либо препятствия для выполнения сторонами или одной из сторон своих обязательств по настоящему Договору.

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

9.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее пяти дней сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.5. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. Прочие условия

10.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, указанный в п.2.1. настоящего Договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты передачи объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку) соответствует гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

10.1.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

10.2. Дополнения и изменения по настоящему Договору возможны только по обоюдному согласию Сторон. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются письменно за подписями сторон и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора, за исключением изменения адреса регистрации Участника, изменения юридического адреса Застройщика, а также в случае изменения банковских реквизитов Сторон. Сторона, банковские реквизиты или адрес которой был изменен направляет второй Стороне уведомление с обязательным указанием новых банковских реквизитов или адреса. Изменения вступают в силу с момента получения уведомления второй Стороной и не требуют дополнительного письменного оформления за подписью Сторон.

В силу положений ч. 3 ст. 4 ФЗ №214, Приказа Росреестра от 17.06.2020 № П/0202, настоящий Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – ЭП).

Настоящий договор, подписанный сторонами с использованием ЭП, как и иные дополнительные соглашения, являющиеся неотъемлемой частью Договора, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью Сторон или их уполномоченных представителе и порождает для Сторон юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения взаимных прав и обязанностей.

В случаи подписания настоящего Договора в электронном виде с помощью ЭП, Стороны также подписывают 1 (Один) экземпляр на бумажном носителе, который остаётся у Застройщика.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

10.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.5. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.6. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих условий.

10.7. Участник предоставляет право на обработку своих персональных данных предоставленных для заключения Договора в целях исполнения Договора, включающее в себя сбор, систематизацию,

накопление, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных, а также передачу персональных данных третьим лицам в рамках проверок.

10.8. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

10.9. Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

10.10. В случае подписания настоящего Договора на бумажном носителе, он составляется в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экземпляра для Застройщика, один из которых передаётся в Банк, 1 экземпляр для Участника и 1 экземпляр для УФСГРК и К по НСО.

В случае подписания Настоящего Договора в электронном виде с помощью ЭП, он составляется в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр (составленный на бумажном носителе) для Застройщика, один экземпляр (электронный документ) направляется для регистрации в УФСГРК и К по НСО. После государственной регистрации Договора, УФСГРК и К по НСО направляет Сторонам электронные копии Договора с отметкой о государственной регистрации.

11. Реквизиты и подписи сторон

Участник

Гражданин РФ (ФИО) _____ года рождения

Паспорт серия _____ выдан _____

Зарегистрирован: _____

Тел.: _____

_____/_____/_____./

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «Оловозаводская»

Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, ул. Линейная, 30, офис 201

Почтовый адрес: 630049, г. Новосибирск, ул. Линейная, 28

ИНН: 5402557023, КПП: 540201001

ОГРН: 1125476189838

Р/с 40702810100030011184 В Ф-ЛЕ СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

К/с 30101810250040000867

БИК 045004867

Директор _____ **В.П. Кузнецов**