

**Договор № _
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Астра», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Фурсовой Екатерины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О., именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании в соответствии с 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» «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства: «**Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой**», расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073025:835, по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Ипподромская (далее – Объект капитального строительства), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства строительный адрес Объекта капитального строительства будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.2. Объект капитального строительства обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:073025:835, расположенный по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Ипподромская, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области «14» мая 2021 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:35:073025:835-54/163/2021-3.

- Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-150-2021 от 03.08.2021 года, выданного Мэрией города Новосибирска (срок действия разрешения – до «12» апреля 2027 года).

- Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: <https://гкрасцветай.рф>.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – квартира, обладающая следующими характеристиками:

Секция	Количество комнат	№ квартиры (строительный)	Этаж	Общая площадь с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента), кв.м.	Общая площадь с учетом лоджии/балкона (с понижающим коэффициентом), кв.м.	Общая площадь/ Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджии/балкона, кв.м.

2.1.1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. В общую площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий либо балконов, посчитанных без понижающего коэффициента; площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д.

2.1.3. В общую площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (с понижающим коэффициентом) включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий, посчитанных с коэффициентом 0,5, либо балконов, посчитанных с коэффициентом 0,3; площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д.

2.1.4. В общую площадь Объекта долевого строительства включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д., за исключением площади лоджии/балкона.

2.2. Застройщик обязуется организовать выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- установка входных дверей;
- окна: пластиковые стеклопакеты;
- полы: комнаты, коридоры - цементно-песчаная стяжка; в санузлах и ванных комнатах – цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией; на лоджиях/балконах стяжка не выполняется (монолитная плита без подготовки), возможен перепад между уровнем пола коридора и санузлов; ванных комнат в пределах пяти сантиметров;
- потолки: без отделки;
- стены: улучшенная штукатурка;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета и разводкой по квартире;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины;
- монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, с установкой счетчиков в МОПе и вводных шаровых кранов в санузле на вводе в квартиру, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя);
- остекление балконов/лоджий.

Технические требования к Объекту долевого строительства:

- наличие тепло-, водо-, и электроснабжения, водоотведения обязательно.

2.3. Дом, в котором находится Объект долевого строительства, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством – класс В+ (высокий), сейсмостойкость Объекта капитального строительства – 6 баллов. Вид, назначение Объекта капитального строительства – здание жилого назначения с помещениями обслуживания жилой застройки, состоит из трех секций, количество надземных этажей – 23-25, количество подземных этажей – 3, общая площадь многоквартирного дома – 119131,55 кв.м. Здание каркасное монолитное железобетонное, наружные стены здания: кладка из полнотелого керамического кирпича толщиной 250 мм, утеплитель толщиной 150 мм, облицовка наружной верстой из лицевого пустотелого кирпича толщиной 120 мм.

2.4. Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

3. Сроки и порядок строительства

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию не позднее IV квартала 2026 года.

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

4. Цена договора и порядок расчетов

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

Цена договора оплачивается Участником долевого строительства следующим образом:

Вариант 1. При стандартных расчетах:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее...5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ...5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся

кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым –«Банк»).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – «Кредитный договор»), в сумме ____ на срок ____ .

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ 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.

Вариант 2. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым –«Банк»).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – «Кредитный договор»), в сумме ____ на срок ____ .

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ 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.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение ____ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение ____ (____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым – «Банк»).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – «Кредитный договор»), в сумме ____ на срок ____ .

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ 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.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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 Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка»,

открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» 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).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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 Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Вариант 4. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым – «Банк»).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – «Кредитный договор»), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ 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.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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 Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» 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).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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 Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

Вариант 5. В случае расчетов с использованием аккредитива в ПАО Сбербанк:

За счет собственных средств сумму в размере _____;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым – «Банк»).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – «Кредитный договор»), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ 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.

4.1.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____ (_____) рублей] (выбрать нужное) не позднее «____» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику] предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] (выбрать нужное).

4.1.2. После предоставления документов, указанных в п. 4.1.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в _____ (указать банк – эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта капитального строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по целевым кредитам и займам, услуги связи, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. Оплата цены Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (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 №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:

Эскроу – агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____ (Участник долевого строительства).

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Астра» (Застройщик).

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Добавляются формулировки в части способа расчетов между сторонами с использованием аккредитива в ПАО Сбербанк:

4.3.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____ (_____) рублей] (выбрать нужное) не позднее « ____ » _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] (выбрать нужное).

4.3.2. После предоставления документов, указанных в п. п.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в _____ (указать банк – эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между Бенефициаром и Эскроу-агентом, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями указанного Договора, до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору, средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Сибирском Банке ПАО Сбербанк.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 202_ года за жилое помещение усл. номер __, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

С целью подтверждения государственной регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты Escrow_sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального Закона от 7 августа 2001 года № 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 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 Российской Федерации».

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере..... (...) рублей ... копеек на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, в течение _____ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости по Новосибирской области.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на открытый в ПАО Сбербанк счет эскроу. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе услуг банка, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.5. 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 4,9%. Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий настоящего Договора со стороны Застройщика.

Если по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется менее или более чем на 4,9% площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, 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.

4.6. В случае, если в соответствии с условиями Договора оплата цены Договора должна производиться Участником 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 долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником 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.

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование и строительство (создание) Объекта капитального строительства, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.2. Получить разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по окончании срока строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, произвести перерасчет стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.5. настоящего Договора.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также в техническом состоянии, указанном в п. 2.2. и в п. 2.3. настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно произвести оплату цены Договора в порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.2. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами, произвести доплату к цене Договора, определенной п. 4.1. настоящего Договора, по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в случае увеличения относительно общей площади Объекта долевого строительства, согласно п. 4.5. настоящего Договора.

5.2.3. В случае изменения реквизитов, указанных в настоящем Договоре, уведомить об этом Застройщика в письменной форме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

5.2.4. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 настоящего Договора, о готовности передать Объект долевого строительства, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и во время, указанные в уведомлении Застройщика.

5.2.5. В установленный настоящим Договором срок приступить к принятию Объекта долевого строительства.

5.2.6. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ранее срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, приступить к принятию Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.7. С момента принятия Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.8. С момента принятия Объекта долевого строительства выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.2.9. С момента принятия Объекта долевого строительства и до момента заключения договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в случаях аварийных ситуаций, обеспечить возможность доступа к Объекту долевого строительства должностного персонала Застройщика.

5.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

6. Права сторон

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных разделом 12 настоящего Договора.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта долевого строительства без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

6.2.2. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Объекта долевого строительства до ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Объекте долевого строительства и осуществлять пользование Объектом долевого строительства до подписания Участником долевого строительства передаточного акта (в т.ч. запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).

6.2.3. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом настоящего Договора.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных разделом 12 настоящего Договора.

6.3.2. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 6.2.1. Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким нарушением.

6.3.3. Вносить при строительстве Объекта капитального строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта капитального строительства в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

7. Случаи, условия и порядок изменения цены договора

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного п. 4.5 настоящего Договора.

8. Передача объекта долевого строительства

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства.

8.2. Застройщик не менее чем за месяц до окончания, установленного п. 8.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства и о готовности передать Объект долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. 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.

8.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого

строительства, несет Участник долевого строительства, в том числе обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с Объектом долевого строительства.

8.5. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

8.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им цены Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

8.7. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства ранее срока, установленного п. 3.1. настоящего Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.

8.8. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

9. Государственная регистрация договора

9.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

10. Гарантийный срок на объект долевого строительства

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.3. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки (дефекты), возникшие по его вине или по вине привлеченных Застройщиком для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный Сторонами.

10.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.5. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованного при строительстве Объекта долевого строительства, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п. 10.1, 10.4 Договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.

10.6. 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.

11. Ответственность сторон, урегулирование споров

11.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

11.3. В случае нарушения предусмотренных Договором сроков и объемов оплаты стоимости Объекта долевого строительства, 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.

11.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 5.2.3. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

11.5. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

11.6. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Объекте долевого строительства, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и, в случае нарушения условий п. 6.2.1. настоящего Договора, обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние согласно проекту, в течение 10 (Десяти) рабочих дней за свой счет, а также обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства.

12. Изменение и расторжение договора. Последствия расторжения

12.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

12.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

12.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении, в случаях:

- нарушения Участником долевого строительства уплаты цены Договора путем единовременного внесения платежа в течение более чем два месяца;
- нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца при уплате цены Договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

12.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении, в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта долевого строительства на два месяца;
- если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 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» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

12.6. Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12.7. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон 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.

12.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

13. Уступка прав требований по договору

13.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Участником долевого строительства и третьим лицом (новым участником долевого строительства).

13.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Срок рассмотрения Застройщиком заявления о переуступке с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

13.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.4. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по составлению Соглашения (договора) об уступке прав требований, а также его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения (договора) об уступке прав требований со штампом регистрирующего органа.

14. Заключительные положения

14.1. Имущественные права на строящиеся площади, а также земельный участок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, находятся в залоге у ПАО Сбербанк (далее – Банк) в рамках реализации программы проектного финансирования по Договору, заключенному между Бенефициаром и Эскроу-агентом об открытии невозобновляемой кредитной линии. Вывод из залога Объекта долевого строительства осуществляется не ранее возникновения основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и отсутствия задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору.

14.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.3. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 15 настоящего Договора.

14.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом капитального строительства может быть изменен (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка) по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

14.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что могут быть внесены изменения в проектную документацию, при условии сохранения планировки Объекта долевого строительства.

14.6. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем Договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

14.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, по одному экземпляру - для Застройщика и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.8. Приложения:

Приложение № 1 – План квартиры № (выкопировка из поэтажного плана дома);

Приложение № 2 – Общие положения.

15. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный Застройщик «Астра»

Юридический адрес: 630075, г. Новосибирск,

ул. Залесского, д. 7А, этаж 2, оф. 26

ОГРН 1205400049645

ИНН 5406808983

КПП 540201001

Телефон: +7 (383) 263-64-60

Директор

_____ (Фурсова Е.В.)

М.П.

Участник долевого строительства:

Телефон: _____

_____ (_____)

**План квартиры №
(выкопировка из поэтажного плана дома)**

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Секция	Тип квартиры	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь		Лоджий, балконов (кв.м.)	Общая с учетом лоджий/балконов (кв.м.)
						Жилая (кв.м.)	Вспомога- тельная (кв.м.)		
				Итого					

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П.

Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями собственников дома и общим имуществом жилых домов, расположенных в г. Новосибирске, ул. Ипподромская.
2. Настоящие правила распространяют свое действие не только на собственников помещений и членов их семей, арендаторов, но и на лиц, по каким-либо причинам находящихся по адресу: г. Новосибирск, ул. Ипподромская.
3. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов, всех проживающих по адресу: г. Новосибирск, ул. Ипподромская, лиц, требований пожарной безопасности, санитарно - гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
4. Жилые помещения дома предназначены для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного и иного производства не допускается. Собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Правила содержания общего имущества в доме

1. В состав общего имущества включаются:
 - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме (далее - помещения общего пользования), электрощитовая, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические помещения подвальной части в которых имеются инженерные коммуникации;
 - крыша;
 - ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);
 - земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
 2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:
 - соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
 - безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, и иного имущества;
 - доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен дом;
 - соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
 - постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
 - поддержание архитектурного облика дома.
 3. Содержание общего имущества дома включает в себя:
 - освещение помещений общего пользования;
 - обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
 - уборку и санитарно - гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
 - сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
 - меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
 - содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
 - текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и другие мероприятия.
 4. Собственники помещений утверждают на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома, условия их оказания и выполнения.
 5. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.
- Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности

и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

6. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей долевой собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а также уплачивать коммунальные платежи в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Производить оплату жилищно-коммунальных услуг до 10 числа ежемесячно следующего за отчетным.

8. Производить ремонтные работы только после уведомления Управляющей компании и назначения ответственного лица за производство ремонтных работ.

Запреты и ограничения

1. В целях сохранения эстетического вида фасада жилого дома и соблюдения прав и интересов других собственников запрещается размещать какие - либо предметы за пределами помещения занимаемого собственником.

2. Установка кондиционеров, вентиляционных отверстий, телевизионных антенн и производство работ, изменяющих фасад здания, должны производиться только после предварительного согласования с Управляющей компанией.

3. Запрещается производить перепланировку, переустройство всех технически- инженерных систем (водо-, электро-, тепло-, газа-, снабжения и канализации) без предварительного согласования с Управляющей компанией и получения необходимых разрешений от компетентных органов.

4. Запрещается в местах общего пользования курение, распитие спиртных напитков, принятие наркотических веществ

5. Запрещается мусорить в местах общего пользования (лестничные марши, площадки, придворовые территории и др. МОП)

6. Запрещается складирование и хранение строительных и отделочных материалов, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования, вблизи контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и сброс строительного мусора в указанные контейнеры.

7. Строительный мусор должен быть упакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования.

8. Запрещается самовольная вырубка (вырезка) кустов и деревьев, посадка, срезка цветов и другие действия, влияющие на состояние благоустройства придомовой территории.

9. Запрещается несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах и других местах общего пользования.

10. С 22:00 до 09:00 часов в будние дни и в выходные с 18:00 до 10:00 запрещается производить какие-либо отделочные и прочие работы, включать электроприборы, являющиеся источником шума.

11. Запрещено выводить собак без поводка и намордника, оставлять их без присмотра. Необходимо осуществлять за ними уборку территории.

12. Запрещается в местах общего пользования (лестничные площадки, лестничные марши и проч.) производить какие - либо отделочные работы, осуществлять перепланировку и переустройство.

13. Запрещается осуществлять мойку транспортных средств в границах придомовой территории и в других, не предназначенных для этого, местах.

14. В случае, если в результате действий собственника (его работников) в нарушение настоящих правил, общему имуществу дома будет нанесен ущерб, восстановление повреждений будет производиться за счет данного собственника.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П.