

Договор №
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строй-Интеграл», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О. _____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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», 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 жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой, Блок-секции 4, 5 - I этап, по адресу Заельцовский район г. Новосибирска, кадастровый номер земельного участка 54:35:032105:175, площадь участка 6922,0 кв.м., (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. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:032105:175, расположенный по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Сеченова, з/у 13, о чем Федеральном государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» «06» июня 2022 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:35:032105:175-54/172/2022-1.

- Разрешения на строительство №54-35-156-2022 от 20.09.2022 года, выданного Мэрией города Новосибирска с учетом изменений или исправлений от 20.12.2023г. (срок действия разрешения – до «10» февраля 2025 года).

- Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства в рамках договора о развитии застроенной территории №45 от 13 ноября 2017г., заключенного с мэрией города Новосибирска.

1.5. Условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства для долевого строительства Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

2. Объект долевого строительства

2.1. Основные характеристики Объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики, жилой дом 1 этап строительства
Вид	жилой дом
Назначение	жилое
Количество этажей:	10-11
Общая площадь, м2	29 930,8

Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	6 баллов

2.2. Объект долевого строительства – машино-место № ____, общей проектной площадью __ кв.м, расположенное на этаже ____ в осях _____, в границах согласно Экспликация (Приложение № 1) к настоящему договору, а также имущество, которое в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ будет принадлежать собственникам помещений на праве общей долевой собственности после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.2.1. Общая проектная площадь машино-места является ориентировочной, согласно проектной документации на Объект капитального строительства и подлежат уточнению после выдачи кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Объект капитального строительства.

На экспликации - Приложение №1, в графической форме отображается расположение машино-места по отношению к другим машино-местам и его местоположение на этаже строящегося Объекта капитального строительства.

Уменьшение, либо увеличение по результатам технической инвентаризации общей площади машино-места, указанной в настоящем договоре, не более чем на 5 (Пять)%, не влечет изменение цены настоящего Договора. Такое расхождение стороны признают незначительным и не будут иметь взаимных претензий друг к другу.

2.2.2. В случае разницы общей площади машино-места более чем на 5(Пять)% любая из Сторон вправе требовать от другой Стороны возмещения стоимости разницы площади исходя из расчетной стоимости квадратного метра общей площади машино-места, определенной с учетом цены договора и общей проектной площади машино-места.

2.3. Объект долевого строительства (машино-место) подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии: машино-место выделено в помещении подземной автостоянки окрасочной разметкой по полу краской по периметру парковочного места. Полы промышленные бетонные. Потолки монолитные железобетонные без отделки. Наружные стены в подземной автостоянке без отделки. Внутренние стены и перегородки без отделки. Подземная автостоянка неотапливаемая. Выполнены следующие виды работ: электрическое освещение - согласно нормам, система общеобменной и противодымной вентиляции, система пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, система дренажной канализации. Выгораживать машино-места стационарными перегородками запрещается.

2.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства во время его действия, выражает свое согласие:

2.4.1. соблюдать требования Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. №1479;

2.4.2. на отсутствие мусоропровода в доме;

2.4.3. на преобразование (раздел, выдел, присоединение, объединение и др.) земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим возможностью оформления прав Застройщика на вновь образованные земельные участки. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта капитального строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование земельного участка в какой-либо иной форме не требуется.

2.4.4. после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., на передачу данных объектов в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций.

2.4.5. на внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь):

- изменение используемого материала наружных стен Объекта капитального строительства, изменение количества и площади жилых и/или нежилых помещений вне Объекта долевого строительства, изменения устройства подземной части Объекта капитального строительства (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземного паркинга), изменения иных технических характеристик Объекта капитального строительства, при условии:

- что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.2. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта капитального строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства,

- что корректировка проектной документации Объекта капитального строительства получит положительное заключение экспертизы проектной документации, и будет получено разрешение на строительство Объекта капитального строительства, обновленное с учетом такой корректировки. При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта капитального строительства не требуется.

В случае, если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта капитального строительства, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию и обеспечить размещение (публикацию) всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений. Стороны считают внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

2.4.7. Участник долевого строительства уведомлен о передаче в залог банку земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком застройщику на строительство (создание) Объекта капитального строительства.

3. Сроки и порядок строительства

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию **не позднее I квартала 2025 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 00 копеек, НДС не облагается.

Варианты расчетов могут быть прописаны в зависимости от способов оплаты путем выбора необходимого условия.

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

Эскроу-агент: Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк «Левобережный» (ПАО), место нахождения и адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, 48. Корр/счет 30101810100000000850 в СИБИРСКОМ ГУ Банка России, БИК 045004850, ИНН 5404154492, адрес электронной почты: escr@nskbl.ru, номер телефона: (383) 3600900 доб. (6128, 6151).

Депонент: _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строй-Интеграл»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек);

Срок условного депонирования денежных средств: - до 30 сентября 2025 года (срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома).

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

Реквизиты для погашения Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора №786-22-СП об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.12.2022 года:

расчетный счет №40702810703000003259 в Банке «Левобережный» (ПАО), К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара):

расчетный счет №40702810703000003259 в Банке «Левобережный» (ПАО), К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.

Расчеты собственные средства + Материнский семейный капитал

4.1.2. Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.4.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счет средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» № 256-ФЗ от 29.12.2006 г., согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия

4.1.11. Платеж в сумме _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.4.1.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.12. По соглашению Сторон, до момента оплаты настоящего Договора, Участник долевого строительства осуществляет резервирование собственных денежных средств с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- сумма аккредитива _____ рублей 00 копеек.
- срок действия аккредитива – до _____ 20__ г.
- банк - эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – _____.

- способ исполнения аккредитива: без акцепта, путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на счет эскроу, открытый в Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) на имя Участника долевого строительства, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

- условия исполнения аккредитива: при предоставлении Застройщиком по поручению Участника долевого строительства Исполняющему банку оригинала договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (с отметками о государственной регистрации договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка) или его скан-копии, либо электронного образа Договора, прошедшего электронную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, доступ к которому осуществляется путем получения Банком ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: <https://rosreestr.gov.ru>, позволяющему визуализировать образ Договора в электронном виде. Представление документов по аккредитиву (скан-образ оригинала Договора / электронный образ Договора, ссылка для обращения к сервису и т.п.) посредством электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: _____ на адрес электронной почты Банка _____.

При исполнении аккредитива после предоставления документов в Исполняющий банк денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

4.2. 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.

4.3. Участник долевого строительства» не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора на расчетный счет Застройщик», Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного действующим законодательством, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования, а также компенсирует расходы по возврату платежа Участнику долевого строительства.

4.4. Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства Участников долевого строительства поступают на расчетный счет Застройщика на момент раскрытия счетов эскроу одновременно и они обезличены, то целевое использование денежных средств Участника долевого строительства означает, что Застройщик вправе использовать денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему Договору на строительство (создание) Объекта капитального строительства, а также иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств Участника долевого строительства, в любой момент времени Инвестиционного цикла.

Инвестиционный цикл – для целей настоящего Договора период времени с начала формирования у Застройщика затрат на строительство (создание) Объекта капитального строительства до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта капитального строительства, включая ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, благоустройство территории Объекта капитального строительства, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта капитального строительства в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств Участника долевого строительства.

Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на возмещение своих

затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта капитального строительства, на оплату услуг технического заказчика, компенсацию затрат по проектным и пред проектным работам, на возмещение затрат, связанных с подготовкой строительной площадки, на оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, оплату расходов по благоустройству прилегающей территории и расходов по строительству объектов, передаваемых органам государственной власти или эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с долевым участием Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Объекта капитального строительства, расходов на содержание Объекта капитального строительства с момента завершения строительства до передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства, погашение полученных для строительства Объекта капитального строительства кредитов банков, целевых займов и процентов по ним, на прочие расходы и платежи, связанные со строительством Объекта капитального строительства, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.

В случае если по окончании строительства Объекта капитального строительства и передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2., Участникам долевого строительства (по окончании Инвестиционного цикла) в распоряжении Застройщика останутся излишние и (или) неиспользованные денежные средства (экономия от строительства Застройщика), таковые считаются вознаграждением (прибылью) Застройщика. Экономия от строительства остается в распоряжении Застройщика и возврату не подлежит.

5. 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 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. 2.2.2. 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 общей площади Объекта долевого строительства, согласно п. 2.2.2. 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 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.

5.2.5. С момента принятия Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ вносить плату за машино-место и коммунальные услуги.

5.2.6. 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.

5.2.7. 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 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.

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 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. 2.2.2 настоящего Договора.

8. Передача объекта долевого строительства

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **до 01 октября 2025г**, после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства.

8.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а также досрочно ввести в эксплуатацию Объект капитального строительства - многоквартирный дом, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до окончания, установленного п. 8.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства 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.

8.4. 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 долевого строительства 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.

8.5. 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 или оформления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 8.3 и

8.4. настоящего Договора. 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.

8.6. Регистрация права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет.

Участник долевого строительства имеет право зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства после полной оплаты цены Объекта долевого строительства (долевого взноса), указанного в пункте 4.1. настоящего Договора, и подписания Акта приема-передачи.

Участник долевого строительства совместно с представителем Застройщик осуществляют подачу заявлений на регистрацию договора участия в долевом строительстве в течение десяти рабочих дней, с момента подписания настоящего договора.

8.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

8.8. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, свидетельствующих о несоответствии Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, 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.

8.9. 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.

8.10. 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.

8.11. При передаче Объекта Участнику(-ам) долевого строительства также передается общее имущество в Объекте капитального строительства в состав которого входят: внеквартирные коридоры, лестничные марши, тамбуры, ИТП, электрощитовые, земельный участок, предназначенный для эксплуатации Объекта капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства.

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 или оформления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 8.3 и п.8.4. настоящего Договора.

10.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 10 (Десять) 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 первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 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, либо вследствие неисполнения / ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены 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 так же 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:

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа составила более чем два месяца;

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, Участник долевого строительства систематически нарушал сроки внесения платежей: нарушал срок внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или допускал просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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 банка, указанного в п. 4.1.1. настоящего Договора (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. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Участника долевого строительства и для Застройщика.

14.8. Приложения:

Приложение № 1 – План расположения машино-места №___ на этаже (выкопировка из поэтажного плана дома).

15. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Строй-

Интеграл» 630007, г. Новосибирск, ул.

Серебренниковская, д. 14, к. А, офис 603А

ИНН: 5405463221 ОГРН: 1125476168157

КПП:540601001

Расчетный счет: 40702810703000003259 в Банке

«Левобережный» (ПАО),

К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.

Генеральный директор ООО Специализированный
застройщик «Строй-Интеграл»

_____/_____/

М.П.

Участники долевого строительства:

_____/_____/

План расположения машино-места № ____ на этаже
(выкопировка из поэтажного плана дома)

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Строй-
Интеграл»** 630007, г. Новосибирск, ул.
Серебренниковская, д. 14, к. А, офис 603А
ИНН: 5405463221 ОГРН: 1125476168157
КПП:540601001
Расчетный счет: 40702810703000003259 в Банке
«Левобережный» (ПАО),
К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.

Генеральный директор ООО Специализированный
застройщик «Строй-Интеграл»

_____/_____/_____
М.П.

Участники долевого строительства:

_____/_____/_____