

ДОГОВОР № 1/АП/___/___ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Новосибирск

«__» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Эталон», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Груздева Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства/Участник**", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, с кадастровым номером 54:35:074455:68, площадью 19 888 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Большевицкая.

1.2. **Объект капитального строительства** – Гостиница с выставочными помещениями и автостоянкой в осях 27-41/А-И – I этап строительства многофункционального комплекса с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, по строительному адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Большевицкая.

Указанный в настоящем пункте адрес является строительным адресом. Почтовый адрес будет присвоен «Объекту капитального строительства» после его ввода в эксплуатацию.

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – нежилое помещение (помещение), подлежащее передаче Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входящее в состав указанного Объекта капитального строительства, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других Участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Объекта капитального строительства и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство № Ru 54303000-405 от 25.11.2014 г. выдано Мэрией города Новосибирска.

1.6. **Разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 статьи 3 Закона о Долевом Участии;

2.3.2. Разрешения на строительство № Ru 54303000-405 от 25.11.2014 г., выданного Мэрией города Новосибирска;

2.3.3. Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 131295р от 07.11.2018 года, дата государственной регистрации: 27.11.2018 года, номер государственной регистрации: 54:35:074455:68-54/001/2018-4, Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка от 07.11.2018 № 131295р от 14.08.2020 года, дата государственной регистрации: 29.10.2020 года, номер государственной регистрации: 54:35:074455:68-54/163/2020-6;

2.3.4. Опубликованной, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Объект капитального строительства на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, а также земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, находятся в залоге/последующем залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк) в рамках реализации программы проектного финансирования.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Объект капитального строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать по Акту приёма-передачи Участнику долевого строительства расположенный в Объекте капитального строительства Объект, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право *собственности* на Объект, имеющий следующие основные характеристики:

Строительный номер Объекта капитального строительства (по генплану)	Условный номер Объекта	Назначение	Этаж расположен ия	Номер подъезда	Площадь Объекта долевого строительства (кв. м.)	Площадь частей нежилого помещения	
						Наименование помещения	Площадь (кв. м.)
14 (стр.)		Нежилое помещение					

3.3. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

«Объект долевого строительства» передается «Участнику долевого строительства» под самоотделку с выполнением следующих внутренних работ:

- Стены — материал стен в соответствии с проектной документацией;
- Потолок — без отделки;
- Пол — из цементно-песчаной стяжки со звукоизоляционным слоем.
- Окна - из ПВХ-профиля со стеклопакетами в соответствии с проектом;
- Двери входные – согласно проекта;
- Электроснабжение - щиток с распределением нагрузки, комплектование: автоматические выключатели, счетчик.

Скрытая электропроводка согласно проекта. Штепсельные розетки согласно проекта. Светотехнические приборы в соответствии с проектной документацией.

- Водоснабжение - обеспечивается подключение с горизонтальной разводкой, подводка заканчивается заглушкой, без установки концевого прибора;

- Канализование - полипропиленовые трубы (согласно проекта);

- Теплоснабжение – горизонтальная разводка, установка радиаторов в соответствии с проектом. На каждом радиаторе устанавливается воздушный клапан, регулирующая арматура – регулирующий вентиль с термостатической головкой, запорная арматура – шаровый кран;

- Вентиляция – согласно проектной документации;

«Объект долевого строительства» оборудуется приборами учета горячего, холодного водоснабжения, тепловой и электроэнергии.

- Телефонизация, интернет, телевидение - обеспечение техническими возможностями;

- Пожарное оборудование - согласно проекта.

3.4. Основные характеристики Объекта капитального строительства:

№	Характеристики	Описание
1	Вид	Нежилое здание
2	Назначение	нежилое
3	Этажность	22
4	общая площадь	48 572,4 кв. м

5	материал наружных стен и каркаса объекта:	Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6	материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7	класс энергоэффективности	B
8	сейсмостойкость	6 баллов

3.5. План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами.

3.6. На момент заключения настоящего Договора параметры, размеры и другие характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Договоре и приложении к нему, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения разрешения на ввод «Объекта капитального строительства» в эксплуатацию. Окончательные параметры Объекта долевого строительства устанавливаются в кадастровом паспорте помещения.

3.7. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения.

3.8. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства под отделку, с характеристиками, указанными в п. 3.3. настоящего Договора. Работы, материалы, оборудование, указанные в п. 3.3. настоящего Договора, могут быть заменены/дополнены без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства на аналогичные. Между тем, Участник долевого строительства не вправе требовать изменения, дополнения отделочных работ по Договору, как в части, так и в полном объёме.

3.9. В соответствии с проектной документацией, Участнику долевого строительства передаются помещения, относящиеся к общему имуществу Объекта капитального строительства, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства.

3.10. К общему имуществу Объекта капитального строительства относятся помещения, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений, сформированный земельный участок, на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства.

3.11. Трансформаторная подстанция, строящаяся в составе Объекта капитального строительства, не является общим имуществом и строится за счет средств «Застройщика».

3.12. Нежилые помещения, которые будут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), не будут предназначаться для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений и не будут относиться к общему имуществу Объекта капитального строительства.

3.13. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, из расчета цены 1 м²= _____ (_____) рублей 00 копеек.

В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Разница между Ценой договора, оплачиваемой Участником долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство, определяемой после окончания строительства, является вознаграждением Застройщика (стоимостью услуг Застройщика) и остается в его распоряжении.

4.2 Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит, за исключением следующих случаев:

- внесение изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон;
- корректировка площади Объекта долевого строительства.

4.2.1. Если размер площади Объекта долевого строительства, согласованной Сторонами в Договоре окажется на 5 (пять) и более % больше площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной органом технической инвентаризации, то Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика уменьшение Цены Договора соразмерно уменьшению Общей площади Объекта долевого строительства. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется исходя из цены, установленной п.4.1 Договора. Участник долевого строительства, имеющий намерение изменить Цену договора, в соответствии с настоящим пунктом Договора, вправе направить Застройщику мотивированное

письменное заявление об изменении Цены договора. Возврат или дополнительное внесение денежных средств Застройщик обязан осуществить в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления. Возврат денежных средств осуществляется путем перечисления денежных средств Застройщиком на счет Участника долевого строительства.

4.3. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства.

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней, после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, на следующих условиях:

- _____ (_____) рублей 00 копеек, Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, 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 Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Эталон»;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу определяется в порядке, предусмотренном п. 4.3.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) перечисляется Эскроу-агентом по реквизитам Застройщика, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Срок условного депонирования: **1 квартал 2025 г.**

Основания перечисления бенефициару денежных средств является положительный результат проверки представления Застройщиком следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Основание прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- расторжение Договора участия в долевом строительстве;

- отказ от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке;

- иные основания, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на соответствующий счет в соответствии с условиями договора (п.4.3.1. Договора).

4.5. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru настоящий Договор в электронном виде и выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую информацию о государственной регистрации прав требования в электронной форме, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Росреестра.

4.7. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии

легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4.8. Застройщик вправе внести изменения в проектную документацию Объекта капитального строительства, в том числе в части Объекта долевого строительства, до ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию. Сведения о внесении изменений в проектную документацию указываются Застройщиком в проектной декларации в установленном законом порядке, без направления письменного уведомления Участнику долевого строительства. Допустимое изменение общей площади, объема, иных габаритных характеристик Объекта долевого строительства, в сторону увеличения или уменьшения составляет не более, чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) процента.

4.9. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится только после полной оплаты Застройщику Цены настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства не позднее **1 квартал 2025 г.** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта капитального строительства согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства – в соответствии с проектной декларацией – **4 квартал 2024 г.**

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта, а также иная информация, включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта капитального строительства в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, в случае отклонения размера Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной Сторонами в Договоре, от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведенной органом технической инвентаризации.

5.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта капитального строительства, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта и подписания Передаточного

Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта капитального строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник долевого строительства.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в Объекте капитального строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта (п. 7.2.6 настоящего договора), правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав

элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.7. Участник долевого строительства в период действия гарантийных обязательств в отношении Объекта не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта капитального строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора. В случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора, в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные разделом 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. У Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за нежилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия Объекта долевого строительства. В целях внесения платы за нежилое помещение и коммунальные услуги Участник долевого строительства обязуется одновременно с приемкой Объекта долевого строительства заключить договор на управление Объектом капитального строительства с управляющей организацией, осуществляющей управление Объектом капитального строительства.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объектом капитального строительства и Управляющей Организации для принятия, обслуживания Объекта капитального строительства, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Объекта капитального строительства и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Объектом капитального строительства с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, и до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

7.1.8. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.10. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых

работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Объекта капитального строительства по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.11. В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.13. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О персональных данных"

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Объекта капитального строительства и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта капитального строительства и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику долевого строительства обязуется оформить техническую документацию на Объект капитального строительства.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.6. При передаче Объекта Застройщик обязан подготовить Инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта»).

Закон не возлагает обязанность на Застройщика передавать каждому Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Участник осведомлен и согласен с тем, что визуализации Объекта, применяемые в рекламных материалах, являются ориентировочными, могут отличаться от проектной документации. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством. Уведомление Участника об изменениях в проектную документацию Застройщиком не осуществляется, за исключением изменений проектной документации, которые указываются в проектной декларации. Отделочные материалы мест общего пользования, фасадов, малые архитектурные формы, иные элементы благоустройства и озеленения Застройщик вправе изменять по своему усмотрению на аналогичные.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого

расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты Цены договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику все расходы по плате за помещение, оплате коммунальных ресурсов и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта капитального строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком

10.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта 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 неустойка (пени) оплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта капитального строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и иной информации, способной повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств

по Договору Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются выполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма с описью вложения или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика и в отношении Участника долевого строительства - в соответствии с реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

11.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

11.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика и Участника долевого строительства.

11.9. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Эталон»

630009, Новосибирская обл, г. Новосибирск, ул. Большевикская, д. 97, оф. 25, ИНН 5405351743, ОГРН 1075405020855, КПП 540601001, р/с 40702810944050013160 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/с 330101810500000000641, БИК 045004641, телефон: +_____, e-mail: _____

Директор ООО СЗ «Эталон» _____ /Груздев Е.А./

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС: _____, e-mail: _____, телефон: _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

План Объекта

Местоположение Объекта № ____ на __ (_____) этаже Объекта капитального строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Эталон»

Директор ООО СЗ «Эталон» _____ /Груздев Е.А./
м.п.

Участник долевого строительства:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись