

ДОГОВОР № Ф-{CFFLAT.sektsiya_dlya_ddu}-{CFFLAT.nom_pom_dlya_ddu}
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

{DATE}

Общество с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАШНИ НА ФРУНЗЕ»**, далее именуемое по тексту настоящего Договора «Застройщик», в лице в лице представителя {SIG.name_rod}, действующей на основании {SIG.doc_base}, с одной стороны, и

{#PARTS}{fio}, {birth_day} года рождения, место рождения: {birth_place}, паспорт {document_seria} {document_number}, выдан {issue_date} года, {issue_who}, код подразделения {kod_otdela}, зарегистрированн {is_male | gender:"ый":"ая"} по адресу: {reg_place},

{/PARTS}{PARTS | gender:"именуемый":"именуемая":"именуемые"} в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее – закон №214-ФЗ, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта капитального строительства: **Реконструкция дилерского центра «Тойота» в многоквартирный многоэтажный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой**, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:43037 по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Фрунзе, д. 236 (далее по тексту «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства: {OBJ.rooms}-комнатную квартиру-студию № {OBJ.number} общей площадью {OBJ.area_full} кв.м. на {OBJ.floor} этаже, секция {CFFLAT.sektsiya_dlya_ddu} (далее по тексту договора - «Квартира, Объект долевого строительства»).

Основные характеристики Жилого дома и Квартиры указаны ниже в таблице:

Основные характеристики Жилого дома:	
Вид	Многokвартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	Количество этажей 33 Количество подземных этажей 3
Общая площадь, кв. м.	82443,78
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	B
Сейсмостойкость	6
Основные характеристики Квартиры {OBJ.number}	
Назначение	жилое
Этаж	{OBJ.floor}
Общая площадь с учетом балкона/лоджии/веранды/ террасы, кв. м.	{OBJ.area_full}
Общая площадь (за исключением балкона/лоджии/ веранды/ террасы), кв. м.	{OBJ.area_without}
Количество комнат	{OBJ.rooms}
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, кв.м.:	
Жилая комната	
Кухня-ниша	
Прихожая	
Санузел	
Лоджия	{OBJ.area_loggias}

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в (общую совместную/долевою) собственность.

1.2. Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ:

- установка входных дверей;

- окна: пластиковые стеклопакеты, откосы окон без отделки, без подоконника;
- полы: цементная стяжка за исключением балконов, лоджий;
- потолки: без отделки;
- стены: штукатурка;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета и разводкой по квартире, установка выключателей и электророзеток;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк;
- монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, с установкой счетчиков в МОПе;
- остекление балконов/лоджий;
- наличие тепло-, водо-, и электроснабжения, водоотведения обязательно.

Работы и оборудование, не указанные в настоящем пункте договора, в том числе горизонтальная внутриквартирная разводка системы водоснабжения, установка межкомнатных дверей, санитарно-технического оборудования, кухонных плит и полотенецсушителей не входят в цену договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно.

Жилой дом обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Общая площадь Квартиры подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Жилого дома, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, и указывается Застройщиком в акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей площади Квартиры не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая площадь Квартиры по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.1. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Квартиры, указанного в п. 1.1. Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической общей площади Квартиры по результатам кадастровых работ, от общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону. Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи. Изменение площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

1.4. Расположение Квартиры на этаже и его конфигурация приведены в Приложении № 1 к договору.

1.5. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:43037, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Фрунзе, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области «20» октября 2022 года внесена запись в Единый государственный реестр недвижимого имущества № 54:35:000000:43037-54/170/2022-1, (далее по тексту – «Земельный участок»).

- Разрешения на строительство № 54-35-239-2024 от 26.12.2024 г., выданного Мэрией города Новосибирска.

- Проектной декларацией Застройщика, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф.

1.6. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию строительный адрес Жилого дома будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет: **{PRICE.price_doc | toTextFull}**. НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный 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, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных законом № 214-ФЗ 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: 117997, Москва г, Вавилова ул, дом 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: {DEPONENT.fio}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАШНИ НА ФРУНЗЕ»**

Депонируемая сумма: {PRICE.price_doc | toTextFull}.

Срок условного депонирования денежных средств: 30.06.2029 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, полученного Застройщиком в соответствии с законом № 214-ФЗ, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с законом № 214-ФЗ.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК.

Депонированная сумма перечисляется на счет: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Башни на Фрунзе» ОГРН 1205400013994 ИНН 5407977864 КПП 540701001, указанный в реквизитах Застройщика.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

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

Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего договора.

2.3. Оплату цены договора Участник долевого строительства осуществляет за счет собственных средств и вносит на счет эскроу, открытый в ПАО СБЕРБАНК, в следующем порядке:

{ГРАФИК_ПЛАТЕЖЕЙ_АБЗАЦАМИ}

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем пункте досрочно и единовременно (но не ранее государственной регистрации настоящего договора).

Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

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

2.5. Участник долевого строительства **НЕ ИМЕЕТ** права осуществлять любые платежи по договору на эскроу-счет до даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты Участником 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 №214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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

2.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в ч. 5.2. ст. 7 Федерального Закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и 4 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.7. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон в случае изменения площади Квартиры более чем на 5% как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами кадастрового учета.

Перерасчет цены договора в пределах образовавшейся разницы в сторону увеличения или уменьшения производится по цене квадратного метра, рассчитанной как частное, где делимым является цена договора, указанная в п. 2.1. договора, делителем – общая площадь Квартиры, указанная в абз. 1 п. 1.1. договора.

При этом окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в акте приема-передачи Квартиры. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

В этом случае Стороны в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты.

2.8. Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства, в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, направляются Застройщиком в том числе, но не ограничиваясь, на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в Здании, включая выполнение специальных работ, получение и выполнение технических условий, выполнение обязательств перед Мэрией г. Новосибирска, осуществление благоустройства территории, выполнение отделочных и прочих работ связанных со строительством, оплаты за Земельный участок, разработку и подготовку проектно-изыскательской документации по строительству, подготовку и содержание строительной площадки, затраты по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства, а также на оплату услуг банков, уплату процентов и иных платежей по целевым кредитам

на строительство, оплату иных расходов, связанных со строительством (созданием) Здания, в том числе расходов на оплату агентского вознаграждения, маркетинговые услуги, брокеридж, рекламные услуги, коммунальные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика. Оплата услуг Застройщика определяется по окончании строительства, как разница между общей суммой денежных средств, полученных Застройщиком от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на создание Объекта долевого строительства. Разница между суммой Договора, полученной от Участника долевого строительства и фактическими затратами, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство и получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 31.12.2028 г.

3.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств перед Застройщиком по оплате настоящего Договора.

3.3. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ, и оформляется дополнительным соглашением к договору, которое подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

3.4. Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в п. 3.1. настоящего договора, приступить к принятию Квартиры в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.5. Застройщик обязуется не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 закона №214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.6. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 9 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и во время, указанное в уведомлении Застройщика, и приступить к принятию Квартиры.

3.7. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Квартиры в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры иным способом (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 закона № 214-ФЗ), Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему договору Квартиры должна быть передана Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, или заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.8. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

3.9. Обязанность Застройщика по передаче Квартиры является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им цены договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до полной оплаты им цены настоящего договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Квартиры Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 настоящего договора в полном объеме.

3.10. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

3.11. С момента подписания передаточного акта Квартиры на Участника долевого строительства переходит обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, а также ответственность за сохранность Квартиры, сохранность имущества, находящегося в Квартире, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба не по вине Застройщика, в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 3 (три) года со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Квартиры Участником долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

4.4. Претензия (заявление, заявка) Участника долевого строительства в отношении недостатков Квартиры, выявленных в пределах гарантийного срока, может быть подана любым из следующих способов:

- заказным письмом с описью вложения по почте на адрес Застройщика;
- лично при непосредственном обращении по месту нахождения Застройщика.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Участник долевого строительства после завершения строительства Жилого дома и принятия Объекта долевого строительства обязан выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

С момента принятия Квартиры 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 случае аварийных ситуаций, обеспечить возможность доступа в Квартиру представителей Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату коммунальных услуг и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на обслуживание с управляющей организацией в течение (10) десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.3. 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. Уступка Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

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

5.3.2. 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 об уступке прав требований с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

5.3.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

5.3.4. 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.

5.3.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал (или скан-копии) Соглашения (договора) об уступке прав требований и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной регистрирующим органом, подтверждающей государственную регистрацию Соглашения (договора) об уступке прав требований.

5.4. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок может быть изменен (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка, наложения обременения права на Земельный участок в виде публичного сервитута для обеспечения прохода и проезда на иной земельный участок) 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.

5.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что Земельный участок может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог.

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

5.8. Участник долевого строительства согласен на передачу объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Жилого дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства, в муниципальную или государственную собственность.

5.9. Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловное согласие Застройщику на оформление права собственности Застройщика на объекты незавершенного строительства, создаваемые на Земельном участке, с одновременной государственной регистрацией залога объекта незавершенного строительства в пользу третьих лиц.

5.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения договора, в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства не возражает против предоставления в случае необходимости его персональных данных третьим лицам, в том числе, но не ограничиваясь, кредитным организациям, страховым организациям, управляющей организации, агентствам недвижимости.

5.11. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон» настоящего договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.12. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным (ценным) письмом с описью вложения, и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон» настоящего договора.

5.13. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки Объекта долевого строительства могут быть дополнительно к заказному (ценному) письму направлены посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон» настоящего договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.14. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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 Квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.3. В случае нарушения предусмотренных договором сроков и объемов оплаты стоимости Квартиры, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 5.11 настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

6.5. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Квартире, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и, в случае нарушения условий п. 5.4. настоящего договора, обязан привести Квартиру 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по договору. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, уплачиваются сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче.

7.3. В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация настоящего договора будет осуществляться в электронном виде.

7.4. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для Застройщика. Для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области настоящий договор предоставляется в электронном виде.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Условия настоящего договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

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

Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных законом № 214-ФЗ.

8.3. 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.

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

8.5. Соглашение о расторжении Договора должно быть заключено в той же форме, что и Договор, и подлежит государственной регистрации. 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.

8.6. 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 уполномоченным банком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Приложение:

Приложение №1 - План Квартиры № {OBJ.number}

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Застройщик
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«БАШНИ НА ФРУНЗЕ»
Юридический адрес: 630099, Новосибирская область,
город Новосибирск,
ул. Щетинкина, дом 12, офис 304
ОГРН 1205400013994
ИНН 5407977864 КПП 540701001
Р/с 40702810044050014580
Кор. счет: 30101810500000000641
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК: 045004641
Телефон: +7 (383) 205 99 55
Электронная почта: bashnifrunze@yandex.ru

Участник долевого строительства

{#PARTS}{fio}
Дата рождения: {birth_day}
Место рождения: {birth_place}
Паспорт серия {document_seria} № {document_number}
Код подразделения: {kod_otdela}
Выдан {issue_who}, {issue_date}
Зарегистрирован по адресу: {reg_place}
Тел.: {phone_number}
ИНН: {inn}
Email: {email}

_____/ {initials}/

{/PARTS}

Представитель по доверенности:

_____/ {SIG.name_short}/

М.П.

План Квартиры № **{OBJ.number} в секции **{CFFLAT.sektsiya_dlya_ddu}** на **{OBJ.floor}** этаже
многоквартирного жилого дома, расположенного адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул.
Фрунзе**

Общая площадь составляет **{OBJ.area_full}** кв.м.

Застройщик	Участник долевого строительства
Застройщик ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАШНИ НА ФРУНЗЕ»	{#PARTS}{fio} _____/initials/
Представитель по доверенности: _____/SIG.name_short/ М.П.	{/PARTS}