

## Договор участия в долевом строительстве № П73/3-\_\_\_\_\_

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирский квартал»** в лице \_\_\_\_\_, действующей по доверенности \_\_\_\_\_, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и  
Гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, именуемый далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,  
вместе именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС на сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора;

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 54:35:101630:19 площадью 9 258 +/-49 кв.м., местоположение: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Демьяна Бедного, 73/3, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 02.10.2024 г.

1.4. **Многоквартирный дом** – 9-28-этажный (с учетом двух подземных) жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: **Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Демьяна Бедного, 73/3**. Общая площадь Многоквартирного дома 40 690,50 кв.м. Материал: наружных стен и каркаса – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов, поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – В. Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.5. **Общее имущество в Многоквартирном доме** - наружные инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения - межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, лестнично-лифтовые узлы, входы, мусорокамеры, узлы управления, технические помещения; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные находящиеся на нем объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома;

К общему имуществу Многоквартирного дома не относится имущество, указанное в п. 12.1 настоящего Договора.

1.6. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (далее - Квартира) № \_\_\_\_ строительный, а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

1.7. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов).

1.8. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - сумма проектной общей площади Квартиры и площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов), подсчитываемой со следующими понижающими коэффициентами: лоджии – 0,5, балконы – 0,3, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

1.9. **Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончании строительства.

#### 1.10. Основные характеристики объекта долевого строительства:

- Назначение – жилое помещение (квартира);
- Подъезд – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Этаж – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Количество комнат – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Проектная общая площадь Квартиры – \_\_\_\_ кв.м.;
- Общая приведённая площадь Квартиры – \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь комнаты – \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь кухни – \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь прихожей – \_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь сан. узла – \_\_\_\_ кв.м.;

- Площадь ванной – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5 – \_\_\_\_\_ кв.м.);
- Расположение, планировка и площади Квартиры указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.11. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.12. **Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 3 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым 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» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Квартиру **в собственность** при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену договора в порядке, предусмотренном Договором, и принять Квартиру по акту приема - передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.3. Срок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства - **не позднее 31.03.2030 г.**

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек** и определяется исходя из стоимости 1 кв.м. в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек и общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.10 и Приложении № 1 к Договору.

3.2. Цена Договора складывается из суммы денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта, денежных средств на оплату услуг Застройщика, на погашение ранее полученных кредитов, займов и процентов по ним, привлеченных Застройщиком на строительство. Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между затратами на строительство Объекта и ценой Договора.

3.3. Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчетов с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Банк ВТБ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 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: Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), телефон +7 495 960 2424;

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирский квартал»;**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек;**

Срок условного депонирования – **до 31.03.2030 г.;**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора** в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) считают себя заключившими договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Эскроу-агентом настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу на

имя Участника долевого строительства (Депонента), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Эскроу-агентом настоящего Договора, на условиях, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора и Правил.

3.5. Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать Эскроу-агенту настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) о заключении договора счета эскроу.

3.6. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п. 3.7. Договора, а также в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию;
- внесения изменений в планировку Квартиры по согласию Сторон.

3.7. Фактическая общая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. В случае расхождения фактической общей площади Квартиры по отношению к проектной, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке:

1) В случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры увеличится более чем на 1 кв.м. по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.7. Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1. Договора, на площадь увеличения;

2) В случае если по результатам обмера общая площадь Квартиры уменьшится более чем на 1 кв.м. по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.7. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1. Договора, на площадь уменьшения.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не принимается.

Доплата и возврат разницы по настоящему пункту производятся до подписания акта приема-передачи Квартиры.

3.8. В случаях, указанных в п. 3.7. Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.9. В случае, если до ввода Объекта в эксплуатацию федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство., Участник долевого строительства обязуется осуществить платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта пропорционально общей приведенной площади Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

4.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома;

4.1.3. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации Договора и для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру;

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению;

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется;

4.1.6. Завершить строительство Многоквартирного дома и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок, предусмотренный в проектной декларации.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, в размере и порядке, установленном п. 3.1. и п. 3.3. Договора;

4.2.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, осуществить приёмку и подписать акт приёма-передачи Квартиры в порядке, установленном Договором.

4.2.3. Нести расходы по оплате государственной пошлины в установленном законодательством размере за регистрацию договора участия в долевом строительстве, а также регистрацию права собственности на Квартиру.

4.2.4. Предоставить застройщику документ об уплате госпошлины за регистрацию права собственности на Квартиру при подписании акта приема-передачи Квартиры, либо произвести оплату госпошлины на основании УИН в день подачи Застройщиком заявления о регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а в случае составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи квартиры – в течение 1 (одного) календарного дня с момента получения соответствующего требования.

В случае нарушения данной обязанности Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков оформления права собственности на Квартиру на Участника долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры (одностороннего акта в случае, предусмотренном п. 6.4. Договора) при условии соблюдения Участником долевого строительства п. 4.2.1. Договора.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру;

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома, в том числе в отношении материала наружных стен и каркаса дома, общей площади дома, количества этажей и квартир в доме, нумерации квартир и т.д. без согласования с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, либо без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

5.1.3. Досрочно передать квартиру Участнику долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, для чего направляет сообщение Участнику долевого строительства.

5.1.4. Без специального согласования с Участником долевого строительства изменять сроки ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Уступить права требования Квартиры третьим лицам в соответствии с разделом 8 Договора;

5.2.2. Реализовывать иные права, предоставленные Участнику долевого строительства законодательством РФ и Договором.

5.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

## 6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.2. Передача Квартир осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и не позднее предусмотренного Договором срока. Передача Квартиры осуществляется после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора

6.3. Участник долевого строительства обязан в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, но не позднее двадцати рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком (в случае неявки в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства), осуществить приёмку Квартиры и подписать акт приёма-передачи Квартиры.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 6.3. Договора срок, или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить и направить по адресу Участника долевого строительства односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартир.

6.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

При наличии устранимых недостатков (несоответствий) по качеству объекта долевого строительства, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением, то есть не препятствующих выполнению ремонтных работ, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные сроки. При этом выявленные недостатки указываются в Акте осмотра квартиры, составляемом по форме Застройщика.

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Квартира должна соответствовать условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, в том числе указанных в п. 7.2 Договора, должны соответствовать стандартам организации, а именно:

- Стандарт организации «Работы внутренние, монтажные и отделочные» № СТО 33980835-001-2022, внесенный в реестр 21.03.2022 года за № 200/136987 Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «РСТ»);

- Стандарт организации «Устройство защитных слоев перекрытий. Правила производства и приемки работ» № СТО ЖИ 1.002-2023, внесенный в реестр 22.06.2023 года за № 325-СТО Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «РСТ»),

право пользования которыми передано Застройщику Лицензионным договором от 01.01.2025 г.

Стандарты организации применяются в части, не противоречащей Минимальным требованиям к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, утвержденных Приказом Минстроя России от 19.02.2025 г. № 91/пр. В ином случае применяются указанные Минимальные требования.

7.2. Квартира, передаваемая Застройщиком по акту приема-передачи Участнику долевого строительства, должна иметь следующий комплекс выполненных отделочных работ и элементов отделки:

Стены, перегородки: штукатурка (без шпатлевки);

Пол: устройство защитного слоя из цементно-песчаного раствора;

Окна: заполнение оконных проемов – пластиковые оконные блоки, без установки откосов и подоконников; остекление лоджий;

Двери: входная металлическая строительная (подлежит замене участником долевого строительства самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию); балконные – пластиковые с остеклением (остальные не устанавливаются);

Теплообеспечение: ПВХ трубы, радиаторы;

Монтаж стояков системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, без установки полотенцесушителей, установка индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения, в квартирах возможно расположение компенсаторов;

Установка сантехнического оборудования (унитаз, раковины, смесители и т.д.) не предусматривается;

Электромонтажные работы – монтаж поквартирного щита;

Телефонизация – обеспечение технической возможности.

Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов, стяжки пола, установка межкомнатных, санузловых, кухонных дверей, установка осветительных приборов, розеток и выключателей) Участник долевого строительства производит за свой счет. Кроме того, Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает электроплиту, сантехническое оборудование, смесители.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (три) и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Многоквартирного дома.

**7.5. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, в том числе указанных в п. 7.2 настоящего Договора, составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**

7.6. Гарантийный срок на элементы благоустройства, расположенные на Земельном участке, в том числе малые архитектурные формы, зеленые насаждения, газоны, покрытие из резиновой крошки, спортивные площадки и другие, составляет 1 (один) год и исчисляется с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

7.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры или иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и её частей, в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов иных изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Квартиры, предоставленной Участнику долевого строительства, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

7.9. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству многоквартирного дома, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Квартире: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа входной двери, замена вида и типа приборов учета, электрического щитка, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в многоквартирном доме и/или Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет, Единой информационной системе жилищного строительства.

7.10. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными законодательными актами.

7.11. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, а также перевод долга по Договору на иное лицо допускается и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. До момента полной оплаты по Договору, а также в случае уступки прав требований неустойки отдельно от основного обязательства Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

8.4. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования.

## 9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленное для строительства Многоквартирного дома право аренды Застройщика на земельный участок и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

9.2. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Застройщиком производятся обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения установленного п. 3.3. Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. 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 уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предоставив документы, подтверждающие право собственности на квартиру, наличие, размеры и стоимость обнаруженных недостатков, а также предоставить Застройщику возможность осмотреть квартиру в согласованное с ним время.

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства, но не менее 60 календарных дней с момента составления акта осмотра Квартиры о выявленных недостатках. 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.

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в 3-х-дневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

11.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по Договору на период их действия.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Участник долевого строительства уведомлен, что предусмотренные проектной документацией и построенные системы инженерно-технического обеспечения, необходимые для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома и подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность. Участник долевого строительства настоящим Договором уполномочивает Застройщика произвести передачу сетей и объектов инженерно-технического обеспечения в муниципальную собственность и оформить все необходимые для этого документы.

12.2. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Объектом строительства может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что проектные характеристики многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:101630:19 на земельный участок, образованный в результате раздела (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства дает согласие на ипотеку земельного участка с кадастровым номером 54:35:101630:19, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием, в том числе на передачу земельного участка в залог Банку или иным третьим лицам.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства дает согласие на внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования комплекса).

12.3. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее нормативными правовыми актами, содержащими правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении.

12.4. Настоящий Договор подается сторонами на государственную регистрацию в течение **10 (десяти) рабочих дней** с момента подписания сторонами. При неисполнении Участником долевого строительства данного условия, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

12.5. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства, по основаниям, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, Участник долевого строительства обязуется оплатить все издержки Застройщика, связанные с заключением Договора в течение **10 календарных дней** с момента подписания сторонами Соглашения о расторжении договора участия в долевом строительстве. К таким издержкам относятся: оплата госпошлины Застройщиком для регистрации Договора и его расторжения, оплата услуг выездного приема ГАУ НСО МФЦ и другие.

12.6. Участник обязуется оплачивать коммунальные платежи (в том числе, холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию, иные платежи) со дня принятия квартиры по акту приема-передачи. В случае уклонения от принятия квартиры такая обязанность наступает с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие квартиры.

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

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

12.9. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

12.10. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны в течение **5 (пяти) рабочих дней** письменно извещать друг друга. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя ценным письмом с описью вложения либо вручены лично под расписку.

12.11. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества, даты и места рождения, документа, удостоверяющего личность (в том числе содержащихся в нем биометрических данных), которые могут быть использованы при заключении и исполнении договоров (соглашений), заключаемых между Участником долевого строительства и Застройщиком, а также иной информации личного характера, предоставленной Застройщику в указанных целях.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, участвующим в заключении и исполнении договоров (соглашений)), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными с учетом федерального законодательства. Настоящее согласие распространяется в том числе на передачу персональных данных управляющей компании и ресурсоснабжающим организациям.

Настоящее согласие действует с момента подписания настоящего Договора и в течение пяти лет с даты прекращения Договора, либо до подачи письменного заявления об отзыве данного согласия в случае неправомерного использования персональных данных

12.12. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

12.13. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.14. Приложениями (неотъемлемой частью) к Договору являются

- 1) Копия листа поэтажного плана Многоквартирного дома,
- 2) Стандарты организации.

12.15. Договор составлен в двух подлинных экземплярах – по одному для каждой стороны.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирский квартал»**

г. Новосибирск, ул. Дачная, 42/1, офис 2

ИНН 2221136980 КПП 540201001

ОГРН 1082221007153

ОКПО 87190288 ОКОНХ 61110

ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА

Р/с 40702810500400015968

к/сч 30101810145250000411

БИК: 044525411

По доверенности \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

---

---