

**ДОГОВОР № [●]
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Новосибирск

«[●]» [●] 20[●]г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "НЗ Девелопмент", именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Аксенова Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **гражданин Российской Федерации** [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**»,

руководствуясь **Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ** (далее по тексту - **Федеральный закон № 214-ФЗ**), заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве *собственности*, кадастровый номер **54:35:074310:768** площадью 3837 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома, для многоэтажной застройки. Местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова.

1.2. **Жилой дом – Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, встроенно-пристроенной автостоянкой по ул. Кирова в Октябрьском районе г. Новосибирска**, в состав которого будет входить Объект, строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника.

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

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство №54-Ru54303000-173и-2021 от 22.11.2021г. (№54-Ru54303000-173-2021 от 31.08.2021г. с изменениями) выдано Мэрией города Новосибирска.

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

1.8. **Площадь Объекта** – сумма площадей всех частей нежилого помещения, предусмотренная проектной документацией.

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 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство №54-Ru54303000-173и-2021 от 22.11.2021г. (№54-Ru54303000-173-2021 от 31.08.2021г. с изменениями). выданного мэрией города Новосибирска.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №54:35:074310:768-54/172/2020-1 от 04.12.2020 г. Застройщиком права собственности на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 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 Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

2.6. Застройщик вправе использовать целевой кредит (целевой заем) на строительство Жилого дома, полученный в кредитной организации или у учредителя (участника) Застройщика.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику в *Вариант 1 (один Участник)* собственность *Вариант 2 (для супругов)* общую совместную собственность *Вариант 3 (для двух и более Участников)* общую долевую собственность: _____ (ФИО) долю (и) в праве собственности, _____ (ФИО) долю(и) в праве собственности Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

3.2. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с выполнением следующих видов работ:

- установка входных металлических дверей в нежилое помещение;
- окна: пластиковые, двухкамерные стеклопакеты, смонтированы подоконники, отделка оконных откосов Застройщиком не выполняется;
- стены: межквартирные стены – кирпичные, межкомнатные стены – пазогребневые плиты, санузлы – кирпичные стены;
- штукатурка кирпичных стен; затирка железобетонных стен и колонн (допускается перепад на стыке поверхностей из разных материалов);
- полы: цементно-песчаная полусухая стяжка; на лоджиях/балконах стяжка не выполняется (монолитная плита без подготовки); возможен перепад между уровнем пола коридора и санузлов в пределах пяти сантиметров.
- потолок: монолитная железобетонная плита без отделки;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- ввод в нежилое помещение трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, без разводки внутри нежилого помещения, водяной полотенцесушитель не предусмотрен;

- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета и разводкой по нежилому помещению, в том числе для электрического полотенцесушителя (полотенцесушитель приобретается и устанавливается силами Участника), без установки приборов освещения;

- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без разводки внутри помещения, без установки санитарно-технических приборов;

- вентиляция: с естественным побуждением, приток организован через клапана типа КИВ-125.

Технические требования к Объекту долевого строительства: наличие тепло-, водо-, и электроснабжения, водоотведения обязательно.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [•] ([•]) **рублей**, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

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

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

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Площади Объекта составляет – [•] ([•]) **рублей**, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что фактическая Площади Объекта по результатам кадастровых работ может отличаться от Площади Объекта, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, не более чем на 5% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. При этом Цена настоящего договора изменению не подлежит.

4.4. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.4.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

Вариант (единовременный платеж):

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

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____ **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – п.5.1.):

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.4.2. Участник 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 (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: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "НЗ Девелопмент";

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. 4.4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8047.02-21/145 от 26.11.2021 г.: **ООО СЗ "НЗ Девелопмент", ИНН 5406806986, КПП 540601001, ОГРН 1205400031385, р/с 40702810720500002348 в Новосибирском филиале АО ЮниКредит Банка, к/с 30101810050040000818, БИК 045004818.**

Срок условного депонирования: по **30.11.2023 г. включительно.**

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

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

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.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за нежилое помещение усл. ном. [●], НДС не облагается».*

4.6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения

денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.7. Вариант (единовременный платеж или рассрочка):

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 сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора:

Вариант (ипотека):

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 и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

4.8. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, 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.

4.9. **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):** В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **не позднее 30.11.2023 года.** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию– **31.05.2023 г.**

Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены договора, и Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства до момента полного исполнения обязательства Участника по оплате Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства и не будет нести ответственность за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в указанный в Договоре срок.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником 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 требованиями Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником 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, Площадь Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора, либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника 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.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика, указанное в п. 5.5. настоящего договора, обязан приступить к принятию Объекта **в течение 7 (семи) рабочих дней** со дня получения указанного сообщения. При отсутствии обоснованных претензий к качеству Объекта Участник обязан подписать Передаточный Акт и вернуть экземпляр Передаточного Акта Застройщику не позднее даты передачи Объекта (п.5.1. настоящего договора).

5.7. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Наличие устранимых дефектов (несоответствий), не препятствующих использованию Объекта в соответствии с его назначением (в том числе выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного Акта.

5.8. Получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, 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.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник компенсирует Застройщику все расходы по плате за нежилое помещение, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта согласно п.5.6. настоящего Договора, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.11. 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.

5.12. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник 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 Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

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

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, 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 долевого строительства»).

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

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 Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, 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 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. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. 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 имеет право предъявить иск в суд.

6.7. Участник обязуется в сроки, указанные в обращении Застройщика, предоставить Застройщику доступ в Объект с целью проведения осмотра заявленных недостатков (дефектов).

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также 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 статьей 4 настоящего Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Многоквартирным домом с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.1.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме Цены Договора, принятия Объекта, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора.

7.1.6. 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 в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае уступки Участником, 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника 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.

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

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

7.1.9. Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на передачу земельного участка в залог, на изменение предмета ипотеки и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

7.1.10. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником 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.

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

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

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

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

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

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

7.4. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды/субаренды земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, изменять предмет ипотеки и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

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. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ УЧАСТНИКА И ИХ ОБРАБОТКА ЗАСТРОЙЩИКОМ

9.1. Подписав настоящий Договор, Участник дает согласие Застройщику (Оператору персональных данных) на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество; дата рождения; адрес; номер документа, удостоверяющего личность, а также сведения о дате указанного документа и выдавшем его органе; семейное положение; место работы и должность; контактные телефоны; адрес электронной почты), в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (доступ, распространение, предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях, связанных исключительно с исполнением настоящего Договора.

Стороны под целями, связанными с исполнением настоящего договора, понимают следующее:

- для проведения опросов и исследований, направленных на улучшение качества работы Застройщика;
 - для проведения маркетинговых программ;
 - для проведения статистических исследований;
 - для продвижения Застройщиком товаров на рынке путем осуществления прямых контактов с Участником с помощью различных средств связи (почтовая рассылка, рассылка курьерской службой, факсимильная связь, телефон, электронная почта и др.);
 - для передачи компетентным органам, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ;
 - целей, связанных с коммунальным обслуживанием и оказанием эксплуатационных услуг соответствующими организациями;
 - целей, связанных с формированием пакета документов и с подачей настоящего договора посредством Интернета в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии через операторов электронной регистрации: ПАО Сбербанк (сервис "Домклик"), ИП Ачилов А.Р., ИНН 541010066964, или иное;
 - целей, связанных с оформлением номинального счета в организации, осуществляющей открытие номинального счета;
 - целей подготовки и направления Участника уведомлений и сообщений по исполнению настоящего договора.
- В рамках настоящего договора обработка персональных данных включает в себя, в том числе передачу:
- организации, осуществляющей открытие счета эскроу (Банк);
 - организации, оказывающей коммунальные и эксплуатационные услуги;
 - организации, оказывающей услуги доставки корреспонденции;
 - органу, осуществляющему регистрационные действия;
 - ООО «Смарт Ризлти» (ИНН 5405066859),
 - ПАО Сбербанк (сервис "Домклик"), ИП Ачилов А.Р., ИНН 541010066964, или иному удостоверяющему центру;
 - и другим организациям, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим услуги по подаче настоящего договора, дополнительных соглашений к нему на государственную регистрацию посредством Интернета в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

9.2. Участник дает согласие Застройщику объединять персональные данные в информационную систему и обрабатывать персональные данные Участника долевого с помощью средств автоматизации, а также иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика. Застройщиком используются следующие способы обработки персональных данных, включая, но не ограничиваясь: электронная база данных.

9.3. Участник в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», имеет право:

- на получение сведений о наличии своих персональных данных у Застройщика;
- на ознакомление со своими персональными данными, за исключением случаев, предусмотренных ч. 8. ст. 14 Федерального закона РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- потребовать от Застройщика уточнения его персональных данных, их блокирования или уничтожения в

случае, если первоначальные данные являются неполными, устаревшими, неточными, незаконно полученными или не являются необходимыми для заявленных целей их обработки.

9.4. Данное Участником согласие на обработку персональных данных является бессрочным и может быть отозвано Участником посредством направления письменного заявления по адресу Застройщика, указанному в разделе 13 настоящего Договора, с регистрацией его в качестве входящей корреспонденции Застройщика с присвоением входящего номера.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. 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.

10.2. 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.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

11.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. 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 либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. 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.

11.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник 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.

11.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику все расходы по плате за жилое помещение, оплате коммунальных ресурсов и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома 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.

11.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику 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 является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.3. 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 или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: [●].

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

12.5. 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.

12.1. Договор составлен в **3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр для Застройщика и по одному – для Участника и Органа регистрации прав.**

12.2. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.

- Приложение № 2 – План Объекта.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СЗ "НЗ Девелопмент", адрес: 630005, г. Новосибирск, ул. Некрасова, д. 48, каб. 202, ИНН 5406806986, КПП 540601001, ОГРН 1205400031385, р/с 40702810720500002348 в Новосибирском филиале АО ЮниКредит Банка, к/с 30101810050040000818, БИК 045004818.

Директор ООО СЗ "НЗ Девелопмент" _____ /Аксенов А.Б./

м.п

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом:	Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, встроенно-пристроенной автостоянкой
Корпус:	-
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Этажность:	15
Количество этажей:	16
Общая площадь (кв.м.):	10890,5
Материал наружных стен:	Кирпич
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности:	В
Класс сейсмостойкости:	6
Основные характеристики Объекта:	
Назначение:	Нежилое помещение
Условный номер Объекта:	Офис [●]
Номер этажа Жилого дома:	[●]
Площадь Объекта (кв.м.):	[●]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор ООО СЗ "НЗ Девелопмент" _____ /Аксенов А.Б./
м.п.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от «[●]»[●] 201[●] г.

План Объекта
Жилой дом, план [●] этажа

Местоположение Объекта на [●] этаже Жилого дома (выделено [●] цветом)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор ООО СЗ "НЗ Девелопмент" _____ /Аксенов А.Б./
м.п.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись