

## ДОГОВОР

## участия в долевом строительстве № 2-\_\_

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_2021г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Джи.И.Ар.Брокер»**, в лице директора Хаминич Натальи Васильевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**ФИО**, СНИЛС \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., проживающая по адресу: \_\_\_\_\_, тел: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», 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, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) «**Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по генплану)-со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки, встроенной подземной автостоянкой – II этап строительства многоквартирных многоэтажных домов со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки, встроенной подземной автостоянкой и встроенной трансформаторной подстанцией**» (далее по тексту – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства жилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего договора, а так же общее имущество в многоквартирном доме.

Дом, в котором находится жилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс В. Сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов. Количество этажей – 16, количество подземных этажей - 2. Общая площадь здания – 14 263,7 кв.м. Наружные стены: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.) связанными поэтажно железобетонными плитами перекрытий

1.2. Объектом долевого строительства является, входящее в состав указанного многоквартирного дома жилое помещение – **двухкомнатная квартира № \_\_ (строительный), расположенная в секции \_\_, на \_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м.** (далее по тексту квартира).

План объекта долевого строительства, отображающий взаимное расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью договора.

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться имущество общего пользования: лестничные клетки, вестибюль, санузлы, электрощитовая, тамбуры, тамбур-шлюзы с подпором воздуха, лифтовые холлы, вестибюль, пожарный пост, коридоры, ПУИ, ИТП, насосная станция, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в доме, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, земельный участок на котором расположен объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а так же на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации.

1.3. Местоположение земельного участка, предоставленного для строительства: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Трудовая. Кадастровый или условный номер: 54:35:101385:720. Площадь: 6454 кв. м.

Застройщик владеет указанным земельным участком на праве собственности на основании: договора купли-продажи земельного участка №2-з от 01.02.2017г., договора купли-продажи земельного участка Б/н от 03.05.2017 г., договора купли-продажи земельного участка №4-з от 31.05.2017г., договора купли-продажи недвижимого имущества Б/н от 20.03.2019г., договора купли-продажи земельного участка 6-з от 31.05.2017 г., договора купли-продажи недвижимого имущества Б/н от 10.12.2018г., договор мены земельного участка № 5/2-з от 31.05.2017г., договора купли-продажи недвижимого имущества Б/н от 02.04.2019г., договора купли-продажи недвижимого имущества Б/н от 26.12.2017г., договора купли-продажи земельного участка № 18966 от 15.04.2019 г., Соглашение о перераспределении земельных участков №360 от 22.04.2019г., что подтверждается Выпиской из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи: 13.07.2019г.

Строительство ведется на основании: Разрешение на строительство №54-Ru54303000-234-2020 от 15.10.2020, № 54-Ru54303000-234и-2021 от 01.02.2021 с изменениями, № 54- Ru54303000-234и1-2021 от 15.06.2021 с изменениями, **№ 54- Ru54303000-234и2-2021 от 19.07.2021 с изменениями**

До получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется сформировать земельный участок для эксплуатации Дома и передать его в общую долевую собственность участников долевого одновременно с помещениями, указанными в п. 1.2.

Проектная декларация опубликована «21» мая 2021 года на сайте: [https:// наш.дом.рф /](https://наш.дом.рф/).

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – IV квартал 2022 г. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.2. Срок передачи Объекта долевого строительства (далее по тексту квартира) Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства. При этом период, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять квартиру, указывается Застройщиком в сообщении о готовности объекта к передаче. Одновременно с квартирой

Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе Дома пропорционально общей площади квартиры, подлежащей передаче. План квартиры – Приложение № 1 к настоящему договору.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь квартиры является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Если по результатам обмеров организации, проводящей техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства Дома общая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора или превысит указанную площадь на 5% или более чем на 5%, производится перерасчет по изменению размера цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение.

Об изменении Общей площади Помещений на 5% или более чем на 5% Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

2.1.3. В порядке, предусмотренном настоящим договором, передать Участнику долевого строительства квартиру, подготовленную под самоотделку.

Подготовка под самоотделку включает в себя:

- а) полы - выравнивающая цементно-песчаная стяжка;
- б) стены, перегородки- улучшенная штукатурка;
- в) окна – пластиковые, двухкамерный стеклопакет; без отделки откосов и подоконников;
- г) остекление лоджий не предусматривается;
- д) двери – строительный входной блок (остальные не устанавливаются);
- е) сантехнические работы:
  - системы отопления 100 %;
  - монтаж стояков систем холодного и горячего водоснабжения (без полотенцесушителей и сантехнического оборудования), системы канализации;
  - установка сантехнического оборудования (унитаз, раковина, ванна, смесители, и т.д.) не предусматривается;
  - устанавливается учет холодного и горячего водоснабжения
  - горизонтальная разводка холодной, горячей воды и канализации выполняется до первой запорной арматуры;
- ж) электромонтажные работы:
  - электротехническая разводка;
  - установка светильников не предусматривается;
  - пожарная сигнализация.

Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам в квартире только после подписания Акта приема-передачи квартиры.

2.1.4. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома, о готовности квартиры к передаче и о дате явки для приемки (квартиры). Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес, указанный в настоящем Договоре ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

2.1.5. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора.

2.1.6. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ и оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче квартиры Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и настоящим договором).

2.1.8. Обязательства сторон по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующем законодательством РФ.

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

2.1.10. На основании дополнительного соглашения заключенного между Сторонами произвести возврат излишне оплаченных денежных средств, определенных согласно статье 3 настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае уменьшения общей площади квартиры на 5 и более процентов относительно общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2 Настоящего договора.

2.1.11. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.12. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 10 Договора, последний обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.

2.1.13. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

## **2.2. Застройщик имеет право:**

2.2.1. Не передавать квартиру в собственность Участнику долевого строительства при наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в порядке статей 5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве.....». Удержание квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, в случае исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

2.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Дом, в том числе в части изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства не более чем на пять процентов от указанной в пункте 1.2. Договора площади.

2.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

2.2.4. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования п. 2.5.2 настоящего договора, о необходимости устранить нарушения и если Участник долевого строительства в разумный срок не предпринял мер по требованию Застройщика к устранению допущенных нарушений.

2.2.5. В отношении земельного участка, указанного в п. 1.3 Договора, производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, образовывать иные земельные участки путем его раздела, а также объединение, перераспределение с другими земельными участками в процессе строительства до ввода, а также после ввода Дома в эксплуатацию, обременять земельный участок или его часть в целях эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, при его разделе, объединении или перераспределении, а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков, оформления сервитутов для эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры.

### **2.3. Участник долевого строительства обязуется:**

2.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену Договора в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 5 настоящего Договора.

В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

2.3.2. При получении сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче, **в течение 7 (семи) рабочих дней** принять в собственность квартиру (при отсутствии мотивированного отказа) по двухстороннему акту.

2.3.3. В случае обнаружения недостатков при осмотре квартиры указать их в Акте осмотра квартиры. При отсутствии в Акте осмотра квартиры сведений о недостатках квартиры, считается, что качество квартиры соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок принять в собственность квартиру.

2.3.4. Не выполнять перепланировку квартиры и не вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения Застройщика и согласования с проектной организацией до передачи квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

2.3.5. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на квартиру. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, несет Участник долевого строительства.

2.3.6. На основании дополнительного соглашения заключенного между Сторонами произвести доплату к цене договора, определенной согласно раздела 5 настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае увеличения общей площади квартиры на 5 и более процентов относительно общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3.7. По окончании срока, определенного в сообщении для принятия объекта долевого строительства, участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в квартире, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за последним днем периода, установленного для осмотра квартиры и подписания акта приема-передачи.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться на принятие объекта в более поздний срок, нежели указанный в сообщении, как на основание не оплачивать коммунальные платежи с даты их начисления.

2.3.8. До момента передачи Дома Товариществу собственников жилья (управляющей компании, жилищному кооперативу или иной организации), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в квартиру персонала Застройщика.

2.3.9. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, последний обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

2.3.10. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

### **2.4. Участник долевого строительства имеет право:**

2.4.1. Участник долевого строительства, как будущий собственник квартиры, вправе совместно с другими Участниками долевого строительства создать ТСЖ или выбрать иной способ управления Домом, в соответствии с действующем законодательством РФ, необходимый для управления Домом и обеспечения его эксплуатации. ТСЖ создается Участниками долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, после получения от Застройщика уведомления о проведении общего собрания будущих собственников помещений с целью создания ТСЖ. На основании решения, принятого на общем собрании, Участники долевого строительства также обязуются заключить Договор с ТСЖ.

2.4.2. Уступить Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.4.3. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации создаваемого Дома, в том числе существенного изменения проекта квартиры, которая входит в состав этого Дома;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом.

2.4.4. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после внесения цены Договора в полном объеме без письменного согласия Застройщика, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и только с письменного согласия Застройщика. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами передаточного акта.

2.4.5. При наличии в Акте осмотра квартиры сведений о недостатках квартиры, обратиться к Застройщику с одним из требований, предусмотренным п. 2 ст. 7 Федерального закона «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, в семидневный срок с момента составления Акта осмотра.

### **2.5. Участник долевого строительства не имеет права:**

2.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и без разрешения и согласования Застройщика.

2.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

**Выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение здания.**

## **3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства.

3.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства дома, о готовности квартиры к передаче и о дате явки для приемки квартиры. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес, указанный в настоящем Договоре. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства или предоставить Застройщику мотивированный отказ от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, сохранности Объекта долевого строительства и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия Объектов долевого строительства, за исключением поступления к Застройщику в течение указанного срока требований в соответствии с п. 2.4.6 настоящего Договора.

3.4. Передача квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче квартиры. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.5. Все дефекты, недоделки определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией в Акте осмотра квартиры, составленным в период, отведенный для осмотра и принятия квартиры, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Внесение изменений и дополнений в Акт осмотра квартиры не допускается, а требования участника долевого строительства относительно недостатков, неуказанных в Акте осмотра квартиры, рассмотрению не подлежат. При этом, Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, исчисляемого по правилам пункта 6.3. настоящего Договора.

3.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в указанный срок, или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в отсутствие требований, в соответствии с п. 2.4.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры.

## **4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ**

4.1. Право собственности Участников долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру являются разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и передаточный акт или иной документ о передаче квартиры.

4.3. Застройщик обязан передать разрешение на ввод Дома в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта.

4.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. На момент подписания сторонами настоящего договора цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ миллиона \_\_\_\_\_ тысяч) рублей.

5.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открываемый в банке «АЛЬФА-БАНК» по договору счета эскроу, заключаемого между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и банком «АЛЬФА-БАНК» (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.1.2. Договора;
- депонируемая сумма указана в п.5.1. Договора;
- срок внесения депонируемой суммы указан в п.5.6. Договора;
- срок депонирования – до «31» сентября 2023 г.;
- реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу указаны в п.10 Договора;
- реквизиты Участника для перечисления Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ, указываются Участником в заявлении на открытие счета эскроу/ предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

Информация о банке (эскроу-агенте): Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК», сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК», лицензия на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015г., местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593 (далее и ранее – банк «АЛЬФА-БАНК»), адрес электронной почты mail@alfabank.ru, номер телефона +7 495 620-91-91.

5.3. Застройщик и Участник долевого строительства обязуются не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в банк «АЛЬФА-БАНК» в трех экземплярах заявление, подписанное Застройщиком как Бенефициаром и Участником долевого строительства как Депонентом, оформленное на бумажном носителе по форме, утвержденной в банке «АЛЬФА-БАНК», также документы, необходимые для открытия счета эскроу в соответствии с «Условиями открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве», установленными банком «АЛЬФА-БАНК».

5.4. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с даты проставления работником банком «АЛЬФА-БАНК» подписи в графе отметка банка на представленном заявлении. Банк передает по одному экземпляру заявления с подписью работника банка в графе отметка банка Депоненту и Бенефициару. Один экземпляр заявления остается в банке «АЛЬФА-БАНК».

5.5. В расчетном документе Участник долевого строительства указывает назначение платежа: «**Оплата по договору участия в долевом строительстве №2-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года, НДС не облагается**».

5.6. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства денежными средствами не позднее **трех дней** с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома.

5.7. В случае оплаты цены Договора в установленный настоящим Договором срок цена остается неизменной на весь период строительства.

5.8. При нарушении срока уплаты цены договора, цена договора подлежит изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

5.9. Общая площадь квартиры (проектная) составляет \_\_\_\_\_ кв.м. В случае разницы между указанной площадью квартиры по Договору и площадью квартиры, указанной в техническом паспорте на Дом на 5% или более чем на 5% Участник долевого строительства либо Правопреемник Участника долевого строительства (в случае уступки прав) обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров общей площади квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

Доплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 Договора, в течение 30 календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления, содержащего сведения о фактической площади квартиры в соответствии с техническим паспортом на Дом, выполненным специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации.

В случае уменьшения общей площади квартиры по обмерам специализированной организации по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации на 5% или более чем на 5%, Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры в течение двух месяцев с момента предъявления Участником долевого строительства технического паспорта на квартиру, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, и письменного заявления с указанием банковского счета для перечисления денег, из расчета стоимости одного квадратного метра, примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

Участник долевого строительства и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

5.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в банке «АЛЬФА-БАНК» счет эскроу, за исключением взаиморасчетов между Сторонами по результатам технической инвентаризации в соответствии с п.5.9. Договора.

5.11. Застройщик использует взнос Участника долевого строительства исключительно в соответствии с их целевым назначением, обеспечивает обособленный учет денежных средств. Целевым использованием денежных средств Участника долевого строительства является их использование на строительство (создание) Дома, в котором находятся квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, для возмещения затрат на такое строительство. Целевые расходы включают в себя затраты по: оплате за земельный участок, разработке и подготовке всей необходимой документации, связанной со строительством Дома, подготовке строительной площадке и проведению строительно-монтажных работ по строительству Дома; выполнению технических условий тепло- и энергоснабжающих организаций; строительству наружных сетей водопровода, канализации и теплотрассы, выполнению обязательств перед Мэрией г. Новосибирска; расходам за услуги Заказчика по организации строительства Дома, расходам на

заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору. Разница между общей суммой договора, полученной от Участника долевого строительства и фактическими затратами по строительству Дома остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

## 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество квартиры должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства обязуется за свой счет и своими силами произвести чистовую отделку квартиры (побелку потолков, настил полов, наклейку обоев, покраску и др.), оборудовать сантехникой, электроплитой.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта по Акту приема-передачи.

6.4. **Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.**

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 2.3.11. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.4. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность квартиры, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Застройщик гарантирует, что указанная в п. 1.2 квартира никому не продана, под арестом и спором не состоит, а также не обременена другими обязательствами.

8.2. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

8.4. Настоящий Договор, акт приемки Участником долевого строительства квартиры в собственность и документ, подтверждающий полную оплату по настоящему договору, являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на квартиру. Регистрация права собственности на квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

8.5. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 2.5.1. и 2.5.2 Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о выявленных нарушениях, указанный акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке. Выявленные замечания устраняются за счет средств Участника долевого строительства по смете, предоставленной подрядной организацией в сроки, указанные Застройщиком.

8.6. До момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 5 настоящего договора, права на квартиру находятся в залоге у Застройщика.

8.7. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщить друг другу об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов). В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы стороны Договора составляют двухсторонний акт либо письменно уведомляют друг друга об этих обстоятельствах.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, забастовки, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как

федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

9.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии.

9.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных на следующих условиях:

- перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем договоре;

- Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта;

- Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации Управлению Росреестра по Новосибирской области, страховым организациям и/или эксплуатирующей Объект организации.

Настоящее согласие действует бессрочно.

Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст. 14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ).

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства. По соглашению сторон в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области экземпляр направляется в электронном виде.

## 10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Джи.И.АР.Брокер»**

630091, г. Новосибирск, ул.Мичурина, 21, 1 этаж, офис 1

ИНН 5406312306 КПП 540601001

ОГРН 1055406142758

р/сч 40702810023000004847

Филиал Новосибирский АО «Альфа-Банк»

к/сч 3010181060000000774

БИК 045004774

тел. 8(383) 217-44-22, e-mail: 2174422@mail.ru

Директор

\_\_\_\_\_/ Н.В. Хаминич/

м.п.

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве № 2-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

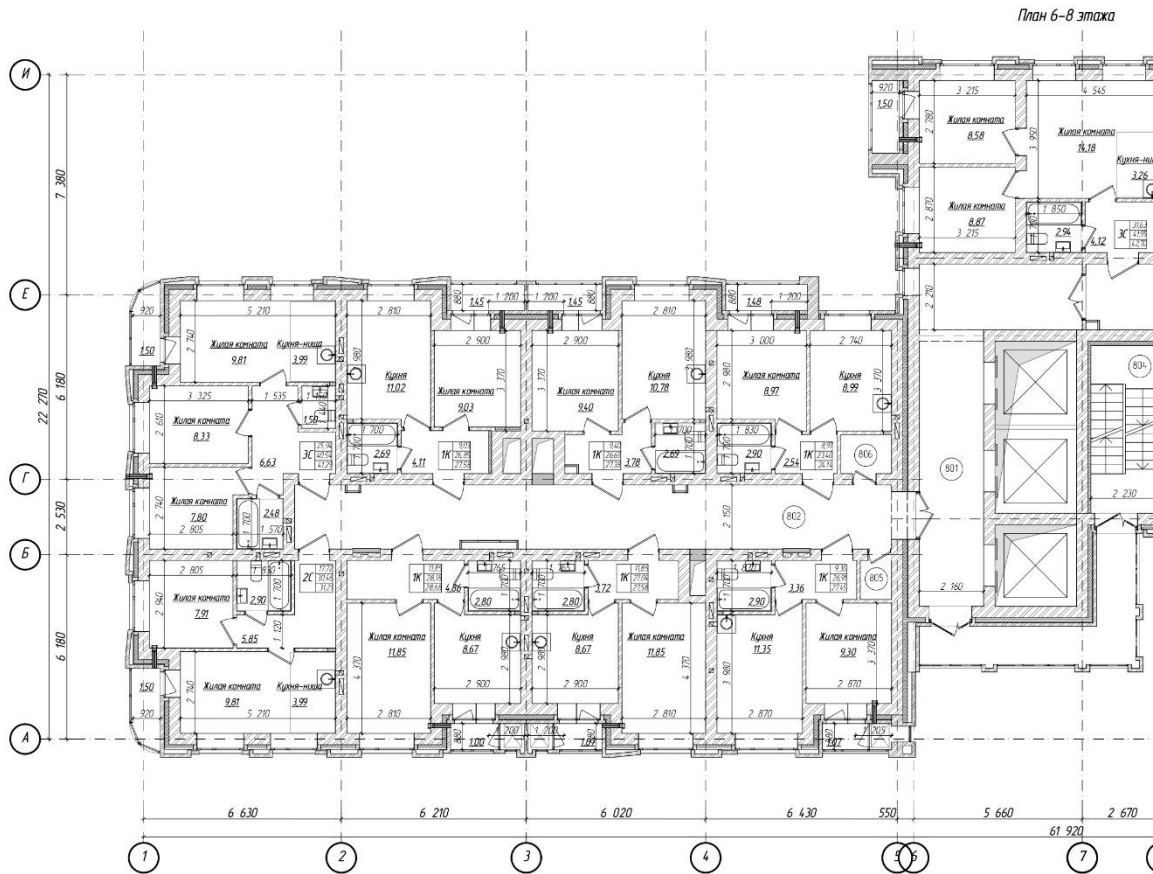
г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

1. План – двухкомнатная квартира № \_\_ (строительный), расположенная в секции \_\_, на \_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

2. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № 2-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3. Настоящее Приложение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства. По соглашению сторон в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области экземпляр направляется в электронном виде.



**Подписи Сторон:**  
**Застройщик ООО «Джи.И.Ар.Брокер»**  
директор

\_\_\_\_\_/ Н.В. Хаминич/

М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/ ФИО /