

**ДОГОВОР**  
**об участии в долевом строительстве № КФ/5-\_\_**

Новосибирская область, с. Толмачево

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ИнженерСтрой»** (ООО «ИнженерСтрой»), в лице **директора Коптева Павла Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, 00.00.0000 года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт 00 00 000000, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник/Участник долевого строительства**», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 214-ФЗ») заключили настоящий договор о нижеследующем (далее по тексту – «Договор»):

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:
  - 1.1.1. **Федеральный закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  - 1.1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок площадью **2236** кв.м. с кадастровым номером **54:19:034001:4145** по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, запись о государственной регистрации договора аренды земельных участков от «04» июня 2018 года № 54:19:034001-4147-54/001/2018-5 внесена «19» июня 2018 г. и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство № **54-RU54519000-619-2018** от **22.06.2018** г.
  - 1.1.3. **Участник долевого строительства** – физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.
  - 1.1.4. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, опубликованная в установленном законом порядке и размещенная в сети «Интернет» по адресу: [www.пригородный.рф](http://www.пригородный.рф). Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.
  - 1.1.5. **Многоквартирный дом** – многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа представляет собой отдельно стоящее трёхэтажное капитальное здание, состоящее из **4** секций, каждая из которых имеет самостоятельный выход на территорию общего пользования, предусмотренный проектной документацией и техническими условиями, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, кадастровый номер **54:19:034001:4145**.
  - 1.1.6. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, указанное в п.2.2. настоящего договора, и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
- 1.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом ФЗ № 214-ФЗ, иными законами российской Федерации.
- 1.3. Участник долевого строительства приобретает объект исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) объект капитального строительства – многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, **квартал Форда, дом 5**, на земельном участке с кадастровым номером **54:19:034001:4145**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный п. 2.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора, и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Общая площадь здания составляет **2209,6 м<sup>2</sup>**. Строительство многоквартирного дома включает в себя строительство основного объекта капитального строительства – трёхэтажное капитальное здание, состоящее из **4** секций, каждая из которых имеет самостоятельный выход на территорию общего пользования. Секция имеет **6** квартир, по **2** квартиры на этаже. Планировочная схема предусматривает левостороннюю и правостороннюю ориентацию секций. Все квартиры имеют окна на обе стороны. В здании два вида квартир: трехкомнатные и

двухкомнатные. Состав квартир типовой: ванная, кухня, кладовая, прихожая, три жилых комнаты в трехкомнатных квартирах и ванная, кухня, кладовая, прихожая, две жилых комнаты в двухкомнатных квартирах. Секции отделены друг от друга глухой противопожарной стеной из ячеистого газобетона автоклавного твердения. Конструкция строения состоит из несущих поперечных стен, выполненных из ячеистого газобетона автоклавного твердения; а также наружных стен вдоль продольных фасадов, выполненных из ячеистого газобетона автоклавного твердения. Продольные и торцевые наружные стены утеплены минераловатным утеплителем, уложенного в два слоя с перехлестом. Перекрытия здания - железобетонные монолитные. Кровля здания двускатная трапецевидной формы, выполненная по деревянным стропилам, опирающимся на подстропильные балки. По стропилам запроектирована деревянная обрешётка под покрытие металлочерепицей. Утепление мансарды выполнено также из минераловатного утеплителя, уложенного в два слоя между стропилами. Кровля запроектирована вентилируемая, кровельный утеплитель со стороны помещений защищён мембраной. Покрытие кровли выполнено из металлочерепицы с полимерным покрытием. Фасады спроектированы на основании конструктивных особенностей здания. Первый этаж выполнен из облицовочного кирпича. Второй и третий этаж облицованы сайдингом. Многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа удовлетворяет требованиям энергосбережения, класс энергетической эффективности - высокий, сейсмостойкость района строительства до 6 баллов.

2.2. Объектом долевого строительства является:

**Двух(трех)комнатная квартира № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (Приложение № 2 – «План создаваемого объекта»),** расположенная на \_\_\_\_\_ этаже многоквартирного малоэтажного жилого дома секционного типа по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, **квартал Форда, дом 5**, имеющая следующие площади по проекту (с учетом п.2.3. настоящего договора):

- общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м.;
- жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м.: жилая комната \_\_\_\_\_ кв.м. и жилая комната \_\_\_\_\_ кв.м.;
- помещения вспомогательного использования (нежилая площадь) \_\_\_\_\_ кв.м.: ванная \_\_\_\_\_ кв.м., кухня \_\_\_\_\_ кв.м., кладовая \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая \_\_\_\_\_ кв.м.

2.3. Заклячая настоящий договор, стороны под «общей площадью Квартиры» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, прихожую, кладовую, ванную.

Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной декларации в пределах 5%.

Площадь Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

2.4. Объект долевого строительства, указанный в п.2.2, располагается на земельном участке площадью **2236 кв.м.** с кадастровым номером **54:19:034001:4145**. Адрес (местоположение) участков: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет (далее по тексту – «Земельный участок»).

2.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства – **до 30 июня 2021 г.** Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

2.6. Право собственности на Объект Участник долевого строительства приобретает с момента государственной регистрации этого права в порядке, установленном действующим законодательством.

2.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально общей площади Объекта, приобретаемого в собственность (приквартирные площадки ЛК, лестницы, лоджии, тамбуры, технические помещения, электрощитовая, служебное помещение, теплогенераторная, а также крыша; ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного малоэтажного жилого дома секционного типа, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном малоэтажном жилом доме секционного типа за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа, с элементами озеленения и благоустройства), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе определяется пропорционально общей площади Объекта, приобретаемого в собственность.

2.8. Работы по строительству Объекта долевого строительства выполняются в соответствии с разрешением на строительство от **22.06.2018 г. № 54-RU54519000-619-2018**.

2.9. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 – «Техническое описание Объекта долевого строительства».

2.10. План Объекта долевого строительства содержится в плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2).

2.11. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей.** НДС не облагается на основании п.п.23.1. п.3 ст.149 НК РФ. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального счета эскроу, открываемого в ПАО Банк «ФК Открытие» (далее Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

3.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), (лицензия на осуществление банковских операций № 2209 от 24.11.2014 года), местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 770501001, ИНН 7706092528, к/с 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, адрес электронной почты [info@open.ru](mailto:info@open.ru).

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «ИнженерСтрой» (ООО «ИнженерСтрой»)

3.2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.2.2. Договора;

3.2.3. Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**.

3.2.4. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 3.3. настоящего договора.

3.2.5. Срок условного депонирования денежных средств: 22 июня 2023 г.

3.2.6. Реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу указаны в разделе 10 настоящего Договора;

3.2.7. Реквизиты Участника для перечисления Участнику средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или законодательством РФ, предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

3.2.8. Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной ПАО Банку «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» экземпляр настоящего Договора, с отметками регистрирующего органа о его государственной регистрации, который Застройщик обязуется предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

Застройщик также обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу, указанные в Общих условиях открытия и обслуживания счета эскроу ПАО Банк «ФК Открытие».

Участник обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу ПАО Банк «ФК Открытие».

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банком «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу ПАО Банк «ФК Открытие».

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банком «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу ПАО Банка «ФК Открытие».

3.2.9. **Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

3.2.10. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 3.2.9. Договора, на счет: ООО «ИнженерСтрой», ИНН 5433196017 / КПП 543301001, указанный в реквизитах Застройщика.

3.2.11 **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Участник обязуется оплатить денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек** за счет собственных денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем перевода денежных средств на специальный счет эскроу № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» на имя Участника долевого строительства.

3.4. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на счет эскроу в указанные сроки.

3.5. В случае неоплаты долга Участника долевого строительства в течение более 2 (двух) месяцев после истечения сроков оплаты, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

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

3.7. 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 Федеральным законом № 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.8. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом 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 протиподействии 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 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».

3.9. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждения Застройщика.

Под затратами на строительство Стороны понимают:

- оплату выполненных строительно-монтажных, проектных и иных работ;
- оплату арендной платы за пользование земельными участками, площадью **2236 кв.м.** с кадастровым номером **54:19:034001:4145** на которых создается Объект долевого строительства;
- оплату приобретенных строительных материалов;
- иные расходы, направленные на создание Объекта долевого строительства.

3.10. Вознаграждением Застройщика является разница между ценой договора и фактическими затратами по созданию Объекта долевого строительства и определяется после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Вознаграждение Застройщика в полном объеме принадлежит Застройщику.

Претензий к Застройщику по определению цены договора у Участника долевого строительства нет.

#### 4. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.1. Обязательства Застройщика по благоустройству территории объекта капитального строительства будут выполнены в объемах и видах (элементах), установленных проектной декларацией, при этом Застройщик вправе закончить производство благоустройства в пределах 24 (Двадцати четырех) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, с чем Участник долевого строительства (Стороны) согласен, что и подтверждают путем подписания настоящего договора.

4.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийные обязательства Застройщика закреплены в Положении об установлении гарантийных обязательств, утвержденном Застройщиком.

4.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик принимает на себя обязательства:

5.1.1. Использовать денежные средства, привлеченные от Участника долевого строительства, на цели создания Объекта долевого строительства.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства под самоотделку, с установкой временной входной двери, установкой пластиковых окон, монтажом системы водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроразводка по помещению Объекта (без установки электроплиты).

5.1.4. В установленные настоящим Договором сроки, но не ранее получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.5. Получить разрешение на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию до **«30» июня 2021 года.**

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, осуществлять строительство на земельном

участке, указанном в п. 1.1.2. и п.2.4. 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 и объединение земельных участков между собой в целях образования земельного(ых) участка(ов) для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома секционного типа или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельных участков, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельных участков и в разрешение на строительство, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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.

5.3. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства:

5.3.1. Уплатить цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3.2. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменениях своего адреса, паспортных данных и других сведений, имеющих значение для исполнения Договора.

5.3.3. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства любые строительные, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и иные работы до передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.3.4. Участник долевого строительства даёт согласие на внесение изменений в проектную документацию, осуществление строительства на земельных участках, указанных в п. 1.1.2. и п. 2.4. 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 и объединение земельных участков между собой в целях образования земельного(ых) участка(ов) для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома секционного типа или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельных участков, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на внесение соответствующих изменений в договор аренды земельных участков и в разрешение на строительство, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. Уступить право требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка осуществляется только с письменного согласия Застройщика и Банка. Уступка права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае согласования Застройщиком уступки права требования, последний оформляет пакет документов, необходимый для такой уступки. Стоимость услуг Застройщика по подготовке и оформлению документов, направленных на уступку права требования по настоящему договору составляет 3 % (три процента) от цены договора при оформлении договора уступки права требования.

## 6. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации такого договора, земельный участок с кадастровым номером № **54:19:034001:4145**, принадлежащие застройщику на праве аренды (договор аренды земельного участка от 04.06.2018 года с изменениями и дополнениями) и предназначенные для строительства многоквартирного малоэтажного жилого дома секционного типа, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, **квартал Форда, дом 5** считается находящимся в залоге у участников долевого строительства.

## 7. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно в соответствии с п. 2.5 настоящего договора, направив Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Застройщик не менее чем за 14 дней до начала передачи Объекта долевого строительства, направляет сообщение по почте, заказным письмом с описью вложения и

уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручает Участнику долевого строительства лично под расписку с указанием даты и времени принятия объекта долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства обязаны приступить к его принятию в срок указанный в сообщении.

7.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок указанный в сообщении о готовности к передаче Объекта долевого строительства, полученном от Застройщика или при не мотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной готовности к передаче Объекта долевого строительства), Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.5 и п. 7.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.3. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, и за сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

7.4. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.

7.5. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 3 настоящего Договора в полном объеме.

7.6. При наличии мелких недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в акте осмотра, составляемом по форме Застройщика.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором.

8.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате денежных средств, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Застройщиком своего обязательства, предусмотренного п.2.1 настоящего договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.4. Участник долевого строительства вправе требовать оплаты неустойки только после фактического исполнения Застройщиком своего обязательства по осуществлению строительства Объекта долевого строительства и передаче Объекта долевого строительства, применяя при расчете неустойки, ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующую на день фактического исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств и непреодолимой силы, которые Стороны не могли предотвратить доступными средствами.

В рамках настоящего Договора к форс-мажорным обстоятельствам стороны относят боевые действия, техногенные катастрофы, землетрясения, наводнения, низкие температуры атмосферного воздуха, при которых запрещено осуществлять строительные-монтажные работы, а также сильные порывы ветра, при которых запрещены выполнение определенных строительные-монтажных работ, также к форс-мажорным обстоятельствам стороны относят вступление в силу законодательных и нормативных актов, препятствующих сторонам исполнять их обязанности по Договору.

О наступлении форс-мажорных обстоятельств заинтересованная сторона обязана в течение 14 рабочих дней уведомить другую сторону, и в последующем подтвердить наступление таких обстоятельств справкой территориального органа ТПП РФ. Стороны согласовали, что в случае, если заинтересованной стороной является Застройщик, то уведомление всех участников долевого строительства о наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также дальнейшее подтверждение будет размещено на сайте застройщика.

8.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.

8.7. Одностороннее расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором долевого участия.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора вне зависимости от оснований, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, на который перечисляются денежные средства, уплаченные за счет собственных средств.

8.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. Настоящий договор составлен и подписан в четырех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Застройщика, два экземпляра - для Участника долевого строительства (один из которых после подписания и регистрации Участник долевого строительства обязан передать Эскроу-агенту) и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик»**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ИнженерСтрой» (ООО «ИнженерСтрой»)**

Юридический адрес: 633100, Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор»,

ул. Квашнина, дом 1, тел. (383) 213-22-55

ИНН/КПП: 5433196017/543301001

ОГРН: 1135476191003, ОКПО 31511912

р/счет: **40702810500030000481**

в Филиале Сибирский ПАО Банка

«ФК Открытие»

к/счет: 30101810250040000867

БИК: 045004867

Директор

\_\_\_\_\_ Коптев П.А.

М.П.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**«Участник»**

**Гражданин(ка) Российской Федерации**

\_\_\_\_\_, 00.00.0000 года

рождения, место рождения \_\_\_\_\_,

паспорт 00 00 000000, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный(ая) по адресу:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ФИО

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.