

ДОГОВОР №4-000
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новосибирск

« ___ » _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Энергострой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Нефедова Сергея Викторовича, действующего на основании Доверенности от одиннадцатого октября две тысячи двадцать второго года, удостоверено Барковской Ириной Рашитовной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска зарегистрировано в реестре: № 54/6-н/54-2022-3-28, с одной стороны и _____, дата рождения _____.19 ____ г., Паспорт гражданина Российской Федерации серия 0000 № 000000 выдан 00.00.0000 г. _____, проживающий по адресу: город Новосибирск, ул. _____, дом _____, кв. _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», в соответствии Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

Объект долевого строительства – квартира, жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Площадь Объекта долевого строительства – сумма площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади Объекта долевого строительства с учетом полной площади балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии) (с применением к ним понижающих коэффициентов) согласно технической документации.

Общая площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (примерной), в связи с чем фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от общей площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма фактической общей площади Объекта долевого строительства и фактической полной площади балконов, лоджий, веранд и террас, определённая по завершению строительства Объекта долевого строительства по данным технического, инвентаризационного или кадастрового учёта с применением к ним понижающих и иных коэффициентов.

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Наименование Объекта долевого строительства:

«Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки».

Адрес (местоположение) объекта капитального строительства: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район.

Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект капитального строительства **54:35:000000:45280.**

Площадь земельного участка, в границах которого расположен объект капитального строительства **7998 кв.м.**

Вид объекта капитального строительства – объект непроизводственного назначения;

Функциональное назначение – многоквартирный жилой дом;

Количество секций – 2;

Количество этажей – 18 в том числе, количество подземных этажей - 1;

Площадь здания – 15111,1 кв.м.;

Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, с понижающими коэффициентами) – 9137,6 кв.м.;

Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 8446,4 кв.м.;

Жилая площадь квартир – 4737,7 кв.м.;

Наружные стены – бескаркасное панельное исполнение;

Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные панели;

Класс энергосбережения здания принят - В;

Сейсмичность района строительства - 6 баллов;

Площадь помещения общественного назначения - общая площадь – 866,3 кв.м.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки, в следующей степени готовности:

- оконные блоки устанавливаются, без финишной отделки откосов;

- входные двери в квартиру;

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются.

- холодное и горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами, без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов. Отводы заканчиваются заглушкой;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливается. Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает унитаз, ванну, мойку и смесители.

- бытовая канализация – стояки канализации - без выполнения трубных разводов, для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек, смесителей). Работы по устройству трубных разводов, для подключения сантехнических приборов выполняются Участником долевого строительства самостоятельно;

- система отопления выполняется в объеме проекта;

- установка этажных электрощитов, производится в полном объеме. Электрическая плита не поставляется и не устанавливается.

- слаботочные системы – (интернет, телевидение);

- линолеум настелен насухо, без креплений, без порогов, без плинтусов;

- работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются

Участником долевого строительства самостоятельно;

- чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов)

Участник долевого строительства производит за свой счет.

1.2. Основания для заключения настоящего договора:

- 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»;

Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска №135149 от 27.03.2023 года, зарегистрирован 06.04.2023 года, номер регистрации №54:35:000000:44280-54/177/2023-2;

- Разрешение на строительство 54-35-135-2023 от 03.08.2023 г.;

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

- Проектная декларация на строительство «**Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями обслуживания жилой застройки**» размещена 09.08.2023 года на сайте www.infinity-kvartal.ru

1.3. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства – размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

1.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился и согласен с проектной декларацией, технической и проектной документацией по созданию Объекта долевого строительства, с требованиями к качеству Объекта долевого строительства, стандартами и регламентами Застройщика, включая стандарт организации СТО 34778633.0001.2021 Строительно-монтажные и отделочные работы в жилых помещениях и местах общего пользования в многоквартирных домах, а также со всей иной необходимой документацией. Участник долевого строительства согласен на изменение Застройщиком в одностороннем порядке технической, проектной, рабочей документации на строительство Объекта долевого строительства, в том числе стандартов организации, включая вышеназванный стандарт.

Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснена возможность ознакомления со всей необходимой информацией на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/> и на сайте www.infinity-kvartal.ru

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить Объект долевого строительства и передать указанный в п. 2.2. настоящего Договора Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения последним своих обязательств, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену, и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи.

2.2. Настоящий Договор заключён в отношении Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию:

2.2.1. Квартира, имеющая следующие идентификационные данные (далее - Квартира):

Номер секции	Этаж	Кол-во комнат	№ квартиры	Общая площадь квартиры с учётом балконов, лоджий, веранд и террас (с применением понижающих коэффициентов), кв.м	Общая площадь квартиры за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, кв.м.
1	10	1	36	41,4	36,7

2.2.2. Доля в общем имуществе многоквартирного дома (включая долю в земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также доля в иных объектах, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенных на указанном земельном участке) не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.3. Местоположение Квартиры на плане многоквартирного дома, указывается в Приложении № 1 к Договору).

2.3.1. Указанный в п. 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.4. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учёта объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта долевого строительства, при этом площади балконов, лоджий, веранд, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят своё отражение в техническом паспорте и кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, веранд, террас из общей площади Объекта долевого строительства при проведении обмеров органом технического учёта и последующая государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства с площадью без учёта балконов, лоджий, веранд, террас не является основанием для изменения Цены Договора, возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленных Договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства) составляет **3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей.**

3.2. Цена Договора, указанная в п. 3.1, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ связанных со строительством дома, и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по кредитам и займам, услуги телефонии, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счёта, открываемого в Филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» (эскроу-агенте) по договору счёта эскроу, заключаемому для учёта и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. № 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

3.3.1. **Эскроу-агент:** Филиал «Новосибирский» в г. Новосибирск АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АЛЬФА-БАНК» (Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»), Юридический адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, Адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 52, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, телефон: +7(383)325-24-89, адрес электронной почты: mail@alfabank.ru.

3.3.2. **Депонент:** _____

Бенефициар: ООО СЗ «Энергострой»

3.3.3. **Депонируемая сумма** **3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей.**

3.3.4. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 3.3.9. настоящего Договора.

3.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: 01.04.2026 г.

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

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.3.7. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 3.3.6. настоящего Договора, на счёт: **ООО СЗ «Энергострой»**, ИНН/КПП 5410077581/541001001, по реквизитам указанным в разделе 13 настоящего Договора.

3.3.8. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объёме в соответствии с Договором счёта эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным

законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.9. Платеж в сумме **3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей** Участник долевого строительства перечисляет за счёт собственных средств в течение 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора путём перевода денежных средств на специальный счёт эскроу № _____, открытый на имя Участника долевого строительства.

3.4. Стоимость фактически оплаченной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

3.5. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств Застройщику в указанные сроки.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» в целях заключения договора счёта эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счёта эскроу, размещенными Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» на официальном сайте mail@alfabank.ru в сети Интернет, а также в подразделениях Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», в которых осуществляется открытие счёта эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение договора счёта эскроу с Участником долевого строительства и Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК».

Застройщик также обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня предоставить в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» документы, необходимые для заключения договора счёта эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора предоставить в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» заявление на открытие счёта эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счёта эскроу.

Предоставление вышеуказанных документов Участником долевого строительства в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счёта эскроу с Застройщиком и Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» в соответствии с

Общими условиями открытия и обслуживания счёта эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что договор счёта эскроу считается заключенным с момента открытия Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК» счёта эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счёта эскроу.

3.6. Площадь Квартиры, указанная в п. 2.2.1 Договора, может быть изменена (уточнена) согласно данных технической инвентаризации, но не более чем на 3 (три) процента от общей площади Квартиры, указанного в п. 2.2.1. настоящего Договора. Указанное уточнение площади Квартиры не является для Сторон Договора недостатком качества Квартиры. В этом случае Стороны взаимных претензий не имеют, цена Договора перерасчёту не подлежит. Окончательная (фактическая) площадь указывается Сторонами в Акте приёма-передачи.

3.7. За нарушение сроков и объёмов оплаты по настоящему Договору начисляется пеня в размере 1/300 от ставки рефинансирования от суммы долга за каждый день просрочки.

3.8. В случае неоплаты долга Участника долевого строительства в течение более чем 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.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Подать настоящий Договор в орган осуществляющий государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее 1 (одного) месяца с момента его подписания.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Требования стандартов и сводов правил, не включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», применению не подлежат.

Качество Объекта долевого строительства в части, не регламентированной вышеназванными обязательными требованиями, будет соответствовать стандартам Застройщика, в том числе стандарту Строительно-монтажные и отделочные работы в жилых помещениях и местах общего пользования в многоквартирных домах, указанном в пункте 1.4. настоящего Договора.

4.1.3. Передать Квартиру Участнику долевого строительства, при условии проведения Сторонами расчётов, предусмотренных разделом 3 Договора, **не позднее 30.03.2026 года.**

Передача Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется Актом приёма-передачи Квартиры.

4.1.4. Застройщик вправе внести в строящийся Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Подать настоящий Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее 1 (одного) месяца с момента его подписания и оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Участник долевого строительства согласен, что в случае нарушения указанного срока, цена Договора может увеличиться.

4.2.2. В порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Договором, с участием Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства, а при обнаружении недостатков зафиксировать их в Акте осмотра квартиры по форме Застройщика.

4.2.3. С даты подписания Акта приёма-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счёт эксплуатацию и ремонт Квартиры с соблюдением существующих единых норм и правил, нести бремя коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг, в том числе водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализация и т.п., а также нести расходы, связанные с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома пропорционально своей доли в этом имуществе.

4.2.4. Самостоятельно и за свой счёт обратиться за государственной регистрацией своего права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.2.5. После регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире переустройство и/или перепланировку в соответствии с требованиями действующего законодательства, а период действия гарантийных обязательств Застройщика только с предварительного письменного согласия Застройщика. В случае нарушения Участником долевого строительства предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несёт ответственность согласно ст. 29 Жилищного кодекса РФ. В случае выполнения переустройства (перепланировки) в течение срока гарантийных обязательств Застройщика без предварительного письменного согласия последнего, Участник долевого строительства обязан по требованию Застройщика привести помещение в исходное до переустройства (перепланировки) состояние за свой счёт с выплатой Застройщику штрафных санкций в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

4.2.6. Соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартир (помещений) в многоквартирном доме, в том числе не нарушать установленный нормативными требованиями температурно-влажностный режим в Квартире. Поддерживать температуру жилых помещений в диапазоне 20-22 °С, влажность не более 45%, для чего производить регулярное проветривание помещений, не допускать вмешательства в систему вентиляции, не демонтировать и не закрывать полностью приточные клапаны КИВ (при их наличии). Не устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах, не размещать на наружных стенах ковры, картины и прочие крупные предметы. Невыполнение указанных требований влечёт нарушение микроклимата Квартиры и приводит к появлению конденсата на более холодных поверхностях (оконные стёкла, наружные стены, откосы, углы), скоплению влаги в межпанельных швах, образованию плесени, отслоению обоев и шпаклёвочного слоя, вздутию линолеума, деформации дверей и, как следствие, прекращению гарантийных обязательств Застройщика.

При нарушении вышеназванной инструкции, Участник долевого строительства обязан возместить все причиненные убытки и затраты, связанные с устранением последствий таких нарушений.

4.2.7. Обеспечивать проведение технического обслуживания окон, балконных дверей и холодного балконного остекления не менее одного раза в год с проставлением отметки о выполненных работах в Приложении №1 инструкции по эксплуатации квартир (помещений) в многоквартирном доме, выданной при подписании Акта приёма-передачи квартиры. Не гарантийное техническое обслуживание осуществляется на платной основе, сезонная регулировка фурнитуры не является неисправностью.

4.2.8. Производить установку наружных блоков кондиционирования только после согласования с управляющей организацией, а в период гарантийного срока на Квартиру, также после согласования с Застройщиком. В случае установки наружных блоков кондиционирования без согласования, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 200 000 (двести тысяч) рублей.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства вправе:

5.1.1. Уступить права требования по Договору. Уступка Участником долевого строительства прав требований 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 Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи квартиры.

5.1.2. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 4.1.2. Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков при не устранении Застройщиком недостатков в согласованный с Участником долевого строительства срок.

5.1.3. Ссылаться на явные строительные недостатки, обнаруженные при приёмке Объекта долевого строительства, только в случаях, если в Акте осмотра квартиры по форме Застройщика либо в Акте приёма-передачи квартиры, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. При наличии оснований, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок не ранее чем за 30 дней после направления в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования Участником:

- при просрочке оплаты (п. 3.3. Договора),
- при задержке приемки Квартиры по акту без мотивированных оснований (п.п. 4.2.2. Договора).

При этом Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

5.2.2. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства, вносимыми им в соответствии с разделом 3 Договора.

5.2.3. Досрочно исполнить свои обязательства по передачи Объекта долевого строительства, направив Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.4. Отказать Участнику долевого строительства в устранении замечаний по качеству Объекта долевого строительства в случае их необоснованности.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права:

5.3.1. Выполнять переустройство и/или перепланировку Квартиры до регистрации права собственности на Квартиру в установленном законом порядке.

5.3.2. Ссылаться на строительные недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приёмки Квартиры (явные недостатки), но не были выявлены Участником долевого строительства при осмотре Квартиры на момент подписания Акта приёма-передачи квартиры, либо в случае принятия Квартиры без проверки. На основании ГОСТ 15467-79 явные недостатки выявляются при внешнем осмотре – визуально. Если нормативной документацией предусмотрена проверка отсутствия какого-либо недостатка инструментом, прибором или разработкой контролируемого изделия, то такой недостаток также относится к категории явных, несмотря на невозможность его визуального обнаружения.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Участнику долевого строительства Квартиры и помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, осуществляется после получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Передача оформляется составлением и подписанием двухстороннего Акта приёма-передачи Квартиры.

6.2. Право частной **собственности** на Квартиру возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основанием для регистрации права собственности на Квартиру является настоящий Договор и Акт приёма-передачи Квартиры. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру несёт Участник долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение срока, установленного в уведомлении Застройщика, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

6.4. До подписания Акта приёма-передачи Квартиры Стороны осуществляют совместный осмотр Квартиры с использованием необходимых инструментов и средств измерений, прошедших поверку и калибровку. Результаты осмотра фиксируются в Акте осмотра квартиры по форме Застройщика. Осмотр проводится по предварительной записи. Время проведения осмотра не должно превышать 60 минут.

6.5. Участник долевого строительства вправе привлекать к осмотру Объекта долевого строительства третье лицо, обладающее специальными познаниями в области строительства, только при условии заблаговременного предоставления Застройщику документов, подтверждающих личность и квалификацию специалиста, а также документа, подтверждающего полномочие третьего лица на участие в осмотре. В случае не предоставления указанных документов Застройщик вправе не допускать таких лиц к участию в осмотре.

6.6. В случае выявления существенного несоответствия Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования – для проживания, Стороны отражают такие недостатки в Акте осмотра квартиры по форме Застройщика и согласовывают сроки их устранения.

6.7. Незначительные, легкоустраняемые недостатки, в том числе косметического характера (повреждения и загрязнения финишных покрытий, локальные неровности, отсутствие мелких деталей, регулировка фурнитуры, незначительные повреждения дверного полотна, оконных, балконных блоков и т.п.), которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, не требуют обязательного устранения (результат работ имеет потребительскую ценность и с учётом данных недостатков), которые могут быть устранены без особого ущерба интересам Участника долевого строительства, а также недостатки, вызванные отступлениями от технологии выполнения работ, не влияющими на потребительские свойства результата работ, не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи квартиры.

Незначительные недостатки, отраженные в Акте осмотра квартиры по форме Застройщика, подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в течение 45-ти дней с момента подписания Акта приёма-передачи квартиры, если иной срок не согласован Сторонами.

6.8. Вызов Участника долевого строительства на повторную приёмку Квартиры осуществляется по указанному им номеру телефона. Участник долевого строительства обязан явиться на повторную приёмку в течение трёх календарных дней с момента его извещения. При этом последующая приёмка Квартиры Участником долевого строительства проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в первом Акте осмотра квартиры. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре Квартиры недостатки, не указанные в первом Акте осмотра квартиры, не являются основаниями для отказа от подписания Акта приёма-передачи квартиры.

6.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный в п. 4.2.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением несоответствия Квартиры требованиям, установленным в п. 4.1.2. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры), а в случае досрочной передачи – по истечении двух месяцев со дня окончания срока передачи, предусмотренного уведомлением Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При неприятии Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки по день фактического принятия Объекта. Днём совершения действий по приёмке Объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.10. Установленный настоящим разделом Договора порядок передачи распространяется на случаи досрочной передачи Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения срока внесения платежей, указанных в разделе 3 Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до полного погашения долга.

7.2. Застройщик в порядке ст. 359 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком согласно разделу 3 Договора в полном объёме. При этом, в случае нарушения Участником долевого строительства установленных сроков платежей, все внесённые в дальнейшем Участником долевого строительства в счёт оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на

погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем – в счёт уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части – в счёт погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по вине Застройщика, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. Застройщик не несёт ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае его самовольного проникновения на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное проведение работ.

7.5. При неприятии Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, Участник долевого строительства, обязан компенсировать Застройщику на основании письменного требования последние расходы на коммунальные платежи (водо-, тепло-, электроснабжение, канализация, и т.д.), а также расходы, связанные с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 6.6. настоящего Договора.

7.6. С даты подписания Акта приёма-передачи Квартиры Участник долевого строительства несёт все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества Квартиры, общего имущества многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, если они подписаны всеми Сторонами.

8.2. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона 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» Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к Застройщику вышеназванным Федеральным законом.

8.3. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Участником долевого строительства любого из платежей в течение более чем два месяца;

- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном законом.

8.4. Участник долевого строительства имеет право в любое время до передачи ему Квартиры по Акту приёма-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора, право Застройщика удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства внесённой им ранее части цены Договора отступное (ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации) в размере 20 % (двадцати процентов) от цены Договора, но не более суммы, фактически уплаченной Участником долевого строительства на момент расторжения Договора.

При принятии Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора на указанных условиях и при согласии Участника долевого строительства с условиями Застройщика, расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок не менее, чем за 30 дней до даты предстоящего расторжения, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.1.2 настоящего Договора;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

К существенным недостаткам относятся недоставки, которые влекут невозможность использования Объекта долевого строительства для указанной в Договоре цели - для проживания, неустранимое отсутствие у результата работы потребительской ценности, а также недостаток, расходы на устранение которого приближены к стоимости или превышают стоимость Объекта долевого строительства по Договору.

Право Участника долевого строительства на расторжение настоящего Договора по правилам, установленным настоящим пунктом, не отменяет иных прав Участника долевого строительства на расторжение Договора по основаниям, установленным законодательством РФ.

8.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

8.7. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан возвратить Участнику долевого строительства внесённые им по настоящему Договору денежные средства в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.8. Если в течение установленного законом срока выплаты Участнику долевого строительства денежных средств Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Участника долевого строительства в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса города Новосибирска, о чём он будет обязан уведомить Участника долевого строительства письменно.

Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

8.9. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства, поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Участника долевого строительства, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику долевого строительства почтовыми переводами или иными подобными способами, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика и Застройщику не известны реквизиты его банковских счётов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участник долевого строительства.

8.10. В случае получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства о досрочном расторжении настоящего Договора Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные средства на момент расторжения Договора, в срок в соответствии с законодательством РФ.

8.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путём переговоров. Участником долевого строительства определено, что не урегулированные путём переговоров споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, считается заключённым с момента такой регистрации действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Государственная пошлина за регистрацию Договора и права собственности на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав для государственной регистрации настоящего Договора в течение 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае не предоставления документов на государственную регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в срок, указанный в настоящем пункте, не по вине Застройщика, настоящий Договор считается автоматически аннулированным.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и подписания Сторонами Акта приёма-передачи квартиры.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи квартиры.

10. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КРИТЕРИИ КАЧЕСТВА

10.1. Гарантийный срок:

- на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приёма-передачи с любым из участников долевого строительства;

- на элементы внутренней отделки, входящие в комплектацию Объекта долевого строительства: - материалы, комплектующие изделия (оконные, балконные блоки, остекление лоджии, двери, фурнитура, электрооборудование, линолеум и другое покрытие полов, стен), а также на строительные-монтажные работы определяется технической документацией поставщиков (производителей, изготовителей) соответствующих материалов, оборудования и работ, но не превышает срок – 1 год со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- на элементы благоустройства и малые архитектурные формы – 1 год со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

10.3. Эксплуатационным дефектом являются изменения Объекта долевого строительства, возникшие в процессе его эксплуатации Участником долевого строительства и/или третьими лицами, а также возникшие в результате нормального физического износа: появление на поверхностях стен, пола и потолка трещин, загрязнений, отслоений окрасочного слоя, следов протечек, пятен, царапин, сколов, волн на линолеуме, иных загрязнений и повреждений, в том числе возникших в результате нарушения Участником долевого строительства температурно-влажностного режима в жилом помещении; появление видимых изменений оконного, балконного блока и дверного полотна (искривление, провесы, зазоры, трещины, царапины и т.п.); появление на радиаторах, санфаянсе сколов, царапин, иных повреждений и загрязнений. Эксплуатационные дефекты не являются гарантийным случаем. Трещины, вызванные естественными процессами усадки и осадки здания, не относятся к гарантийному случаю.

При возникновении спорных ситуаций относительно периода возникновения явных недостатков, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться наличием сведений о таких недостатках, отраженных в Акте осмотра квартиры по форме Застройщика. Отсутствие спорного недостатка на момент передачи квартиры, свидетельствует об эксплуатационных причинах его происхождения.

Вмешательство Участника долевого строительства в результат выполненной Застройщиком работы, влечёт прекращение гарантийных обязательств Застройщика на такую работу и материалы.

10.4. Сторонами согласованы допуски отклонения поверхностей стен по горизонтали, вертикали и в плоскости до 15 мм на 1 метр, неровности поверхности плавного очертания до 15 мм на 1 метр, допуски отклонения поверхности покрытия пола и потолка от плоскости и по горизонтали до 15 мм на 1 метр при проверке двухметровой контрольной рейкой, допуски величины зазора между дверным полотном и дверной коробкой до 10 мм, между декоративными наличниками и стеной в любом месте по периметру изделия до 10 мм, допуски отклонения от вертикали и горизонтали смонтированных оконных и балконных блоков до 6 мм. Допускается наличие на финишных покрытиях следов инструмента, краски, шероховатостей, разводов, полос, пятен, подтеков, вздутий, отслоений, трещин, сколов и иных незначительных повреждений и загрязнений. Допускается использование аналогов материалов. Согласованные в настоящем пункте допуски не влияют на техническое состояние и безопасность объекта

строительства, не препятствуют его использованию по назначению и не являются нарушением требований к качеству.

10.5. Стороны согласовали, что не являются недостатками отступления от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, которые невозможно определить визуально, без специальных средств, если такие отступления не влияют на безопасную эксплуатацию Объекта долевого строительства, пригодность его использования для проживания и безопасность жизни и здоровья граждан, не являются недостатками отступления от сводов правил, стандартов и иных нормативных документов, не включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

10.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему отдельно разъяснена и понятна информация о том, что положения СП 71.13330.2017, СП 73.13330.2016, ГОСТ 475-2016 и других документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, а также положения стандартов НОСТРОЙ, в том числе СТО НОСТРОЙ 2.11.161-2014, не являются эталоном качества строительно-монтажных и отделочных работ по отношению к передаваемому Объекту долевого строительства и применению не подлежат. При строительстве многоквартирного дома застройщик руководствовался нормативными требованиями, включенными в Перечень национальных стандартов и сводов правил, подлежащих применению на обязательной основе. Критерии качества передаваемой квартиры установлены в настоящем договоре и в стандарте Строительно-монтажные и отделочные работы в жилых помещениях и местах общего пользования в многоквартирных домах, указанном в пункте 1.4. настоящего Договора. Участник долевого строительства не вправе ссылаться на нормы и правила в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, как на обязательные для исполнения.

Поверхности строительных конструкций полов, потолков и стен с учётом выполняемых отделочных работ устраиваются с технологическими допусками согласно 5 классу точности по ГОСТ Р 58942-2020 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Технологические допуски. Выполнение улучшенной и высококачественной штукатурки не предусмотрено, если иное не указано в проектной документации на многоквартирный дом. Поверхности железобетонных изделий и конструкций заводского изготовления, включая изделия повышенной заводской готовности, оштукатуриванию не подлежат. Поверхность изделий и конструкций для дальнейших отделочных работ должна соответствовать категории А6, покрытия линолеумом – категории А6, облицовки плиточными материалами – категории А6, под окраску - категории А6, для потолков – категории А6 согласно ГОСТ 13015-2012 (приложение В). Для оценки соответствия качества выполненных работ требованиям технических регламентов применяются стандарты застройщика многоквартирного дома.

10.7. При выявлении недостатка в период гарантийной эксплуатации, Участник долевого строительства обязан письменно согласовать с Застройщиком дату и время осмотра Объекта долевого строительства и предоставить представителю Застройщику, а также иным заинтересованным лицам (подрядная организация, управляющая организация, эксперты, специалисты и т.п.) доступ в занимаемое им помещение с целью фиксации, в том числе с использованием средств фото-, видеофиксации, обнаруженных недостатков и составления акта осмотра. В случае отсутствия письменного мотивированного возражения Участника долевого строительства от подписания акта осмотра, подписанный в одностороннем порядке представителем Застройщиком акт осмотра, является действительным наравне с подписанным всеми участниками осмотра. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта осмотра, представителем Застройщика в акте делается соответствующая отметка.

10.8. В случае признания выявленных недостатков гарантийным случаем, Участник долевого строительства согласовывает с Застройщиком сроки устранения таких недостатков с учётом характера недостатков и времени, необходимого для их устранения. После завершения работ Участник долевого строительства подписывает акт об устранении недостатков с лицом, выполнявшим работы. В случае отсутствия письменного мотивированного возражения Участника долевого строительства от подписания акта, подписанный в одностороннем порядке акт имеет юридическую силу.

10.9. В случае не предоставления Участником долевого строительства доступа в занимаемое им помещение в согласованное с Застройщиком время, либо создания иных препятствий в осуществлении Застройщиком гарантийных обязательств, срок устранения недостатков продлевается на соответствующий период, при этом течение гарантийного срока не приостанавливается. В случае повторного препятствия со стороны Участника долевого строительства в выполнении работ по устранению недостатков (не предоставления доступа в Квартиру) в согласованный срок, требование об устранении недостатков считается отозванным Участником долевого строительства.

10.10. Требование о компенсации стоимости расходов на устранение строительных недостатков должно быть заявлено Участником долевого строительства в письменной форме с обязательным указанием

в тексте требования банковских реквизитов для перечисления денежных средств. Предоставление банковских реквизитов отдельным документом (приложением к требованию) не допускается. Отсутствие в тексте требования банковских реквизитов является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования. Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику долевого строительства почтовыми переводами или иными подобными способами либо перечислять денежные средства на депозит нотариуса, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика и Застройщику не известны реквизиты его банковских счётов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства. Требование подлежит рассмотрению только после осуществления Застройщиком обследования Квартиры в порядке, установленном п.п. 10.7.-10.9. настоящего Договора.

Сторонами согласован следующий порядок возмещения расходов. Расчет расходов на устранение строительных недостатков производится согласно видам работ и материалов, предусмотренных в рабочей документации Застройщика и исчисляется в расценках, действующих на дату подписания Акта приёма-передачи квартиры с учётом установленных в настоящем Договоре и стандарте Застройщика требований к качеству строительно-монтажных и отделочных работ. Указанный порядок подлежит применению в том числе в случае предъявления в суд искового заявления о возмещении расходов и проведения строительно-технической экспертизы.

10.11. Осмотр Объекта долевого строительства и работы по устранению недостатков проводятся в рабочее время Застройщика. Срок выполнения работ по устранению недостатков составляет 45 рабочих дней, если иные сроки не согласованы Сторонами. Срок ответа на претензию Участника долевого строительства составляет 30 дней.

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, оседание почвы в результате стихийных бедствий, война и военные действия, забастовки, гражданские волнения, принятие органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора, реформирования организаций выполняющих контрольно-разрешительные и согласовательные функции. В этом случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается на время действия и (или) влияния указанных обстоятельств и их последствий.

11.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, не позднее 10-ти рабочих дней с момента наступления и прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы информирует другую Сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств и их прекращении. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств. Сторона, ссылающаяся на форс - мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа.

11.3. В случае нарушения срока сдачи Объекта долевого строительства в эксплуатацию по обстоятельствам настоящего раздела Договора более трёх месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части настоящего Договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Участник долевого строительства согласен на проведение Застройщиком землеустроительных работ по межеванию земельного участка с кадастровым номером **№54:35:000000:45280** с целью формирования земельных участков, необходимых для строительства и дальнейшей эксплуатации жилого дома и других объектов.

У Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на объекты капитального строительства, находящихся на земельном участке с кадастровым номером **№54:35:000000:45280**, кроме Объекта долевого строительства (Квартиры), указанного в пункте 2.2 Договора.

12.2. Участник долевого строительства даёт свое согласие на замену предмета ипотеки, а именно замену земельного участка с кадастровым номером **№54:35:000000:45280** на вновь образованные участки и перенос записей о сделках участия в долевом строительстве в ЕГРН.

Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику на передачу необходимых для подключения (присоединения) многоквартирного дома сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, ливневая канализация, информационно-телекоммуникационные сети), расположенных за внешней границей стен многоквартирного дома любым третьим лицам по усмотрению Застройщика.

12.3. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных (в том числе биометрических) Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги, управляющими организациями, подрядными, экспертными организациями, банковскими и кредитными организациями (далее «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике долевого строительства, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, сведения о составе семьи и семейном положении, сведения о детях, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником долевого строительства). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником долевого строительства на основании его письменного заявления.

12.4. Перед подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием стандарта качества Строительно-монтажные и отделочные работы в жилых помещениях и местах общего пользования в многоквартирных домах, указанного в пункте 1.4. настоящего Договора и получил все необходимые разъяснения по вопросам качества Объекта долевого строительства, имел возможность до подписания настоящего Договора обратиться за консультацией к иным специалистам в области строительства и юриспруденции и подтверждает своё согласие на заключение настоящего Договора с учётом требований к качеству Объекта долевого строительства, содержащихся в Договоре и названном стандарте Застройщика.

12.5. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему Договору является адрес его регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов, указанных в Договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства данной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты Застройщика, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению о смене реквизитов, подлежат возмещению за счёт Участника долевого строительства.

Стороны договорились о том, что направленные Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления, сообщения, ответы на претензии и требования посредством электронной почты, СМС-сообщений, WhatsApp, Telegram, иных электронных мессенджеров, имеют юридическую силу и могут быть использованы в качестве доказательств в суде.

12.6. Застройщик обязуется согласно статье 18 Федерального закона 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» использовать денежные средства Участника долевого строительства на строительство Объекта долевого строительства. При этом Стороны по Договору соглашаются с тем, что поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника долевого строительства, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта долевого строительства в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта долевого строительства и иных, необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией работ.

12.7. Договор составлен в двух экземплярах: один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО СЗ «Энергострой»
630061, г. Новосибирск,

Участник долевого строительства:
Подписывая настоящий Договор, Участник

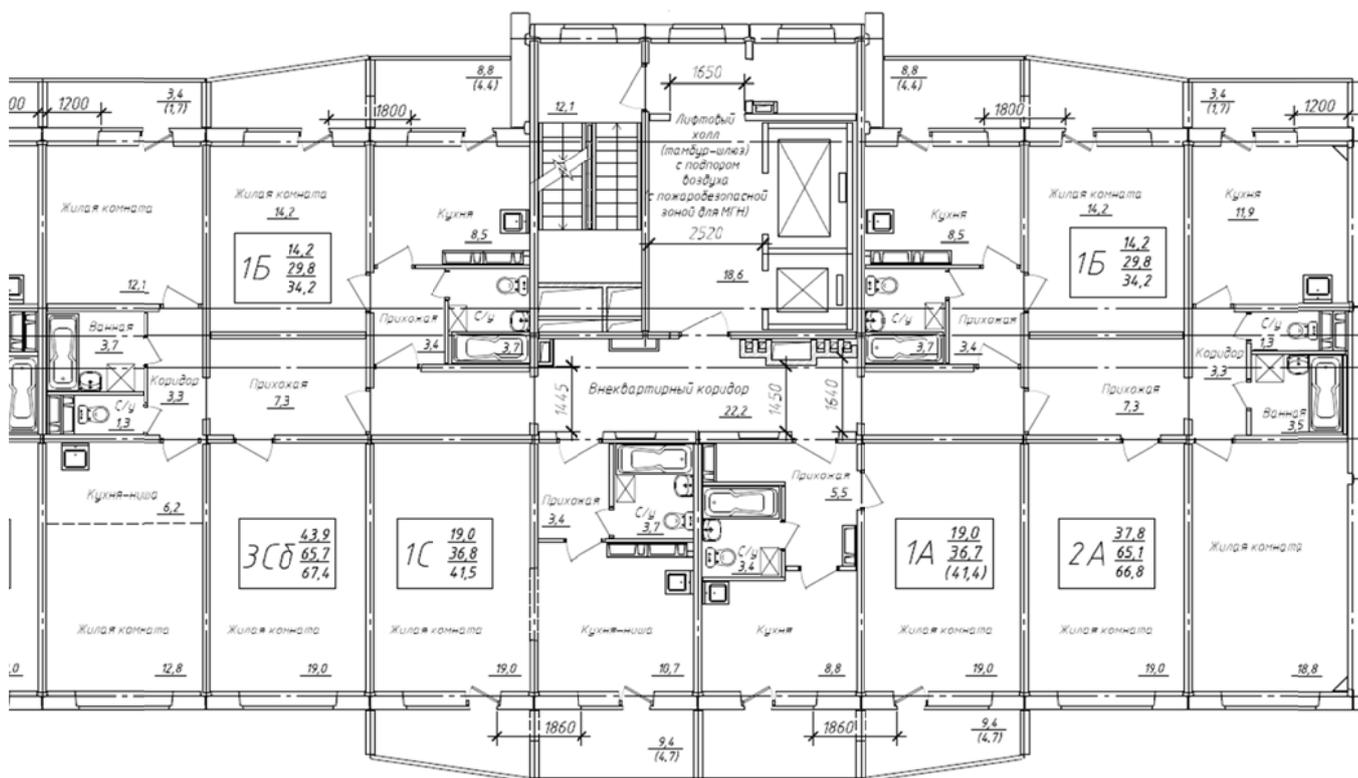
ул. Тюленина, 26, Офис 215
р/с 40702810323000016360
Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»,
БИК 045004774
к/сч. 30101810600000000774
в СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ
ИНН/КПП 5410077581/541001001
ОГРН 1185476100039

долевого строительства подтверждает, что он
ознакомлен со всеми страницами Договора,
осознает и принимает все его положения; на все
вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а
также получил оригинал данного Договора.

_____/_____/_____
Тел.: 8-____-____-____-____

Электронная почта:

По Доверенности С.В. Нефедов,



Экспликация помещения

№ п/п	Наименование помещений	Площадь помещений (кв.м)	Общая площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с применением понижающих коэффициентов), кв.м	Общая площадь квартиры за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, кв.м.
1	Жилая комната	19,0	41,4	36,7
2	Кухня	8,8		
3	Прихожая	5,5		
4	С/у	3,4		
5	Лоджия	9,4		

Выделенная цветом Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Договором №4-000 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, от 00.00.202_ года.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

С.В. Нефедов

/ /

По Доверенности