

*Условия договора участия в долевом строительстве могут отличаться от типовых, в зависимости от вида строящегося объекта, условий оплаты цены договора, состава отделочных работ, участия в сделке банков, выгодоприобретателей и т.д.*

**ДОГОВОР № \_\_/\_\_/ТП/\_\_/\_\_  
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

**ФИО**, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать)

**Многоквартирный многоэтажный дом №3 – III этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район ул. Тайгинская, на земельном участке площадью 112 769 кв.м. с кадастровым номером 54:35:041122:842,**

(далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.3. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта – Многоквартирного дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о застройщике и об осуществляемых им проектах строительства, подлежащей раскрытию в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение, а именно квартира № \_\_\_\_\_ состоящая из \_\_\_\_\_ комнат (-ы), общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (с учетом лоджии), общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (без учета площади лоджии), расположенная в Многоквартирном доме на \_\_\_\_\_-м этаже, во \_\_\_\_\_-й блок-секции во \_\_\_\_\_-м подъезде.

1.4. Адрес Объекта долевого строительства, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточненные адрес Объекта долевого строительства, его площадь, иные характеристики указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

1.5. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - III квартал 2025 г.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 3 (трех) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**2. Цена договора. Порядок и сроки оплаты цены договора**

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

2.2. Цена договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** \_\_\_ **копеек**.

Цена Договора определена с учетом п. 3.7. настоящего Договора и требований к качеству, установленных разделом 5 Договора.

2.3. Если по окончании процесса строительства между суммой, указанной в п.2.2. настоящего Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, образовалась разница, она является вознаграждением Застройщика за оказанные услуги и остается в его распоряжении.

2.4. Цена договора может быть изменена только в случаях, предусмотренных настоящим Договором и в иных случаях, предусмотренных ст. 451 ГК РФ, а также по соглашению сторон.

2.5. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в течение 5 (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество)(далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают Банку ВТБ (Публичное акционерное общество) заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения и адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, адрес электронной почты: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), номер телефона: 8 (800) 100 24 24.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой»;

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** «31» марта 2026 г.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой» по реквизитам, указанным в п. 12 не позднее 10 (Десяти) рабочих дней при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в Банк ВТБ (ПАО) скана-копия выписки из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (далее - «выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ») либо электронного образа выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и Банком ВТБ (ПАО).

Застройщик также обязуется не позднее даты заключения настоящего Договора предоставить в Банк ВТБ (ПАО) документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее даты заключения настоящего Договора предоставить в Банк ВТБ (ПАО) заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком ВТБ (ПАО) в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает цену договора в размере: \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) после государственной регистрации настоящего Договора путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (далее - Эскроу-агент), на имя Участника долевого строительства, в следующем порядке:

**Расчеты : собственные средства + кредитные средства, предоставляемые ПАО «Сбербанк»**

2.5.1. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5.2. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) - Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова,19 (далее – Банк), полученных по кредитному договору, заключенному между Участником долевого строительства и Банком.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены договора осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

2.5.3. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 5,11 и 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение в пользу Банка прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплаченного Участником долевого строительства частично за счет кредита, предоставленного Банком на основании Кредитного договора.

2.5.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах регистрации прав. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залому является Банк. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

2.5.5. Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**Расчеты: собственные средства+ кредитные средства, предоставляемые банком ВТБ**

2.5.1. Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый ранее и в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

2.5.2. В случае применения порядка расчетов платежными поручениями:

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

*В случае электронной регистрации добавить:*

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

*В случае применения АФР:*

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

- Срок действия аккредитива: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал \_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_;
- Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в Эскроу-агенте, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления документов, необходимых для исполнения.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора *или* электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

*В случае применения СБР:*

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_ руб. (Сумма прописью), любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее XX (XXXX) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

2.5.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах регистрации прав. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залогу является Банк. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.5.4. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости одновременно при регистрации настоящего Договора.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требований одновременно с регистрацией настоящего Договора в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

2.5.5. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытый в банке ВТБ (ПАО). При

заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат собственных и кредитных денежных средств.

2.5.6. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счета, указанные в п. 2.5.6. настоящего Договора, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**Расчеты: собственные средства+кредитные средства, предоставленные АО АЛЬФА-БАНК.**

2.5.1. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) оплачивается за счет **собственных средств** Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5.2. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) - Участник долевого строительства выплачивает за счет **кредитных средств** предоставленных АО «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 3010181020000000593, БИК 044525593, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (по тексту – «Банк» или «АО «АЛЬФА-БАНК»), полученных по Кредитному договору, заключенному между Участником долевого строительства и Банком - кредитором в г. Новосибирске.

2.5.3. Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены договора осуществляется Банком по поручению Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора с использованием безотзывного открытого аккредитива, открытого в АО «АЛЬФА-БАНК» на следующих условиях:

- вид аккредитива – безотзывный покрытый (депонированный);
- сумма аккредитива в \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), НДС не облагается;
- срок действия аккредитива – **90 календарных дней**;
- Банк-эмитент - **АО «АЛЬФА-БАНК»**;
- Плательщик – **ФИО**
- Получатель – **ФИО**

- способ исполнения аккредитива – после предоставления **Застройщиком**: скан-копия выписки из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (далее - «выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ») либо электронного образ выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, доступ к которой осуществляется путем получения АО «АЛЬФА-БАНК» ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), позволяющему визуализировать образ выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ в электронном виде.

2.5.4. На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залого будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

2.5.5. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залого будет являться Банк, залогодателем Участник долевого строительства.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, перечисляются Эскроу агентом со счета эскроу Участнику долевого строительства на счет № \_\_\_\_\_.

**Расчеты: собственные средства + кредитные средства, предоставляемые АО ГПБ**

2.5.1. сумма в размере \_\_\_\_\_ руб. ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) уплачивается за счет **собственных средств**.

2.5.2. сумма в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), за счёт кредитных денежных средств, предоставляемых Банком Филиалом «Газпромбанк» (Акционерное общество) «Западно-Сибирский» (630105, г. Новосибирск, ул. Кавалерийская, д. 2, корп/счет № 3010181040000000783, в ГРКЦ ГУ Банка России по НСО, БИК 045004783, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, строение 1, корп/счет № 30101810200000000823, в ОПЕРУ ГУ Банка России по г. Москве, БИК 044525823, ИНН 7744001497, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №354 от 29.12.2014) (далее по тексту «Банк» или «Кредитор»), на условиях кредитного договора, заключаемого в городе Новосибирске с Банком с Участником долевого строительства (далее – Кредитный договор).

2.5.3. Стороны пришли к соглашению, что сумма, указанная в п. 2.5.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства посредством открытия в Банке в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора безотзывного, безакцептного, покрытого аккредитива на следующих условиях:

- Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек). НДС не облагается;
- Срок, на который открывается Аккредитив: 120 (Сто двадцать) календарных дней;
- Банк-эмитент - **Ф-л Банка ГПБ (АО) «Западно-Сибирский»;**
- Авизующий банк - **Ф-л Банка ГПБ (АО) «Западно-Сибирский»;**
- Исполняющий банк - **Ф-л Банка ГПБ (АО) «Западно-Сибирский»;**
- Платательщик денежных средств по Аккредитиву: **ФИО;**
- Получатель денежных средств по Аккредитиву: **ФИО;**
- Валюта Аккредитива: Российский рубль;
- условия платежа по аккредитиву - после предоставления **Застройщиком:**
  - скан-копии выписки из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (далее - «выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ») либо электронного образа выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, доступ к которой осуществляется путем получения Банком ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: [www.gosreestr.ru](http://www.gosreestr.ru), позволяющему визуализировать образ выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ в электронном виде.

Представление документов по аккредитиву (скан-копия/ электронные образы документов) посредством электронных каналов осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: [banks@kpd-gs.ru](mailto:banks@kpd-gs.ru) на адрес электронной почты Банка ГПБ (АО): [AKKREDITIV\\_OARK@gazprombank.ru](mailto:AKKREDITIV_OARK@gazprombank.ru).

Направление в Банк ГПБ (АО) посредством электронных каналов скан-образа оригинала выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ осуществляется с применением шифровальных средств (криптозащита, пароли, простая квалифицированная/неквалифицированная электронная подпись (в случае заключения с Банком ГПБ (АО) соглашения об электронном документообороте)).

Полученное на адрес электронной почты Банка ГПБ (АО) сообщение с приложением документов по аккредитиву и указанием в теме данного сообщения номера и даты соответствующего аккредитива, является одновременно уведомлением Банка ГПБ (АО) о завершении предоставления документов.

- период предоставления документов по аккредитиву – не позднее 8 рабочих дней до даты истечения срока действия аккредитива;
- частичное использование: запрещено;
- закрытие аккредитива - по факту совершения выплаты/по истечении срока действия аккредитива/по заявлению Получателя об отказе от использования аккредитива до истечения срока его действия (при наличии согласия Плательщика);
- условия изменения/отмены аккредитива - по заявлению Плательщика (при наличии согласия Получателя);
- комиссии Банка - по тарифам банка, действующим на день открытия аккредитива, за счет средств Плательщика;
- аккредитив регулируется законодательством Российской Федерации, в том числе Положением Банка России от 19.06.2012 №383-П.

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со

счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет № \_\_\_\_\_.

**Расчеты: собственные средства+кредитные средства, предоставляемые банком ПАО «ФК Открытие»**

2.5.1. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

По соглашению Сторон, до момента оплаты настоящего Договора, Участник долевого строительства осуществляет резервирование собственных денежных средств с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Банк «ФК Открытие» на следующих условиях:

- сумма аккредитива \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).
- срок действия аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней.
- банк - эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – ПАО Банк «ФК Открытие».
- Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Участник долевого строительства не позднее дня открытия аккредитива предоставляет Застройщику копию заявления об открытии аккредитива.
- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента и/или Исполняющего банка, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник долевого строительства
- способ исполнения аккредитива: без акцепта, путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на счет эскроу, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» на имя Участника долевого строительства, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;
- условия исполнения аккредитива: при предоставлении Застройщиком по поручению Участника долевого строительства Исполняющему банку скан-копии выписки из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (далее - «выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ») либо электронного образа выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, доступ к которой осуществляется путем получения Банком ссылки для обращения к сервису, расположенному на интернет-сайте: [www.gosgeestr.ru](http://www.gosgeestr.ru), позволяющему визуализировать образ выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ в электронном виде. Предоставление документов по аккредитиву (скан-копия/ электронные образы документов, ссылка для обращения к сервису и т.п.) посредством электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты: [banks@kpd-gs.ru](mailto:banks@kpd-gs.ru) на адрес электронной почты Банка [AKKDOCS@open.ru](mailto:AKKDOCS@open.ru).

При исполнении аккредитива после представления документов в Исполняющий банк денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

2.5.3. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) - Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985 (далее Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года, заключенному в городе Новосибирске между Участником долевого строительства (ФИО) и Банком. Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены договора осуществляется Банком по поручению Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5.2. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, (далее именуемым Банком).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору заключаемому в городе Новосибирске между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.5.3. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет № \_\_\_\_\_.

#### **Расчеты собственные средства+маткап**

2.5.1. сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5.2. сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» № 256-ФЗ от 29.12.2006 г., согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_, выданного от \_\_\_\_\_ Государственным учреждением – Отделением фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по \_\_\_\_\_. Денежные средства перечисляются Государственным учреждением – Отделением фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по \_\_\_\_\_ в безналичном порядке на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) дней, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 77.2. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Застройщика не возникает.

2.5.3. Доли собственности в объекте долевого строительства на жилое помещение (квартиру) распределяются в следующем порядке:

- в части оплаты стоимости объекта за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) в общую совместную собственность \_\_\_\_/\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-) \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ (указываются супруг и супруга);

- в части оплаты стоимости объекта за счет средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» №256-ФЗ от 29.12.2006г в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в общую долевую собственность \_\_\_\_/\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-), по \_\_\_\_/\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-) каждому:

- \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_/\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-);

- \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_/\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-);

- \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_/\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-) (указываются супруг, супруга и дети).

#### **Расчеты собственные средства + рассрочка (Последний платеж по Графику платежей – до ввода объекта в эксплуатацию)**

2.5.1. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

2.5.2. Оплата оставшейся суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, производится Участником долевого строительства в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему договору) на счет эскроу, указанный в п.2.5. настоящего Договора, но в любом случае до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, относительно сроков, указанных в п.1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется внести оставшуюся сумму в течение 5 (Пяти) дней с даты получения уведомления Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления Цены договора, указанной в п. 2.2. Договора, в полном объеме на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.5 настоящего Договора.

В случае, если к дате ввода в эксплуатацию Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства не исполнит обязанность по оплате Цены Договора в полном объеме, задолженность по оплате цены Договора подлежит погашению путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Застройщиком в соответствующем уведомлении, в порядке и сроки определенные настоящим Договором/уведомлением Застройщика.

2.7. Стороны установили, что допустимым расхождением размера общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), установленной по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства (без учета лоджии), установленной п. 1.3 Договора, является расхождение как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения на площадь не более 5% от общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), установленной п.1.3 настоящего Договора.



При превышении допустимого расхождения общей площади Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г.

При согласии Участника долевого строительства на приемку Объекта долевого строительства с общей площадью (без учета лоджии), превышающей показатель допустимого расхождения общей площади (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), Стороны вправе потребовать доплаты (возврата) денежной суммы в размере и порядке, определяемых п. 2.7.1, 2.7.2 настоящего Договора.

2.7.1. При расхождении общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии) по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), указанной в п.1.3. Договора, в сторону *увеличения* на площадь, составляющую более 5% от размера общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), указанной в п.1.3. Договора (далее – площадь увеличения), Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежную сумму равную произведению площади увеличения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, определенного путем деления цены настоящего Договора на общую площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджии).

Участник долевого строительства уплачивает Застройщику указанную в настоящем пункте денежную сумму до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о доплате от Застройщика, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении о доплате.

2.7.2. При расхождении общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии) по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), указанной в п. 1.3. Договора, в сторону *уменьшения* на площадь, составляющую более 5% от размера общей площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии), указанной в п. 1.3. Договора (далее - площадь уменьшения), Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежную сумму, равную произведению площади уменьшения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, определенного путем деления цены настоящего Договора на общую площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджии). Указанная денежная сумма подлежит возврату путем безналичного перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с даты наступления совокупности следующих событий (в зависимости от того, какое из событий наступит позже): подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, получения Застройщиком уведомления о возврате от Участника долевого строительства и предоставлении Застройщику номера банковского счета и иных реквизитов для перечисления денежных средств.

### **3. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

3.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства до момента полного исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 1.6. настоящего Договора, и не будет нести ответственность за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в указанный в Договоре срок.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения и принять Объект долевого строительства до истечения срока окончания передачи, указанного в п.1.6 Договора.

Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства при условии полной оплаты цены Договора.

3.5. При уклонении/необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 1.6. Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по истечении двухмесячного срока с даты окончания срока передачи, предусмотренного п.1.6. настоящего Договора. Указанный порядок односторонней передачи объекта долевого строительства действует и в случае уклонения /необоснованного отказа

участника долевого строительства от приемки Объекта при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

Риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. С даты подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома.

3.7. По настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с элементами отделки, которая включает в себя:

- Установка входной двери;
- Полы – устройство стяжки, в сан.узлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
- Железобетонные стены, колонны, внутренние кирпичные перегородки помещений за исключением сан. узлов – простая штукатурка, шпатлевка;
- Железобетонные стены, колонны, внутренние кирпичные перегородки в сан. узлах – простая штукатурка; вентиляционные каналы в сан.узлах – без отделки;
- Внутриквартирные перегородки из гипсовых строительных блоков – шпатлевка;
- Потолок – без отделки;
- Окна – из ПВХ-профиля;
- Остекление лоджий и балконов – из алюминиевого профиля (открывание створок распашное);
- Электромонтажные работы:
  - прокладка групповых кабелей внутри квартиры в полном объеме,
  - подрозетники в стенах для установки розеток и выключателей,
  - в комнатах – на потолке установочная коробка с крюком и клеммным рядом,
  - в санузлах, туалетах и ванных – на потолке установочная коробка для подключения светильника,
  - в прихожих – патрон с лампой и выключатель;
- Установка пластиковых окон без откосов и подоконников;
- Установка приборов отопления, водомерных счетчиков (горизонтальная разводка до точек потребления от выводов водоснабжения и канализации не выполняется, сантехническое оборудование и электрические полотенцесушители не устанавливаются).

Все работы, не указанные в настоящем пункте Договора, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.8. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора при условии, если изменение предполагаемого срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **4. Права и обязанности сторон**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществить комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, являющуюся неотъемлемой частью Акта-приема передачи (передаточного акта) Объекта долевого строительства.

4.1.3. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.4. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения. Надлежащим уведомлением будет являться размещение информации об изменениях на сайте <https://наш.дом.рф>.

4.1.5. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, включая рабочую документацию, стандарты застройщика СТО-2020-1 «Отделочные работы при строительстве объектов», в том числе, но не исключительно, в части изменения общего имущества.

Застройщик вправе осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды/субаренды земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, выкупить земельный участок и зарегистрировать право собственности на земельный участок в установленном законом порядке, изменять предмет ипотеки и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка и т.д.

4.2.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

4.3.1. Произвести уплату Цены договора в порядке, определенном в настоящем договоре.

4.3.2. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

4.3.3. В соответствии со ст. ст. 39, 153 Жилищного кодекса Российской Федерации у Участника долевого строительства возникает обязанность по несению бремени расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме в доле, пропорциональной площади Объекта долевого строительства, внесению оплаты коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства. В целях внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Участник долевого строительства заключает договор на управление Многоквартирным домом с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом на основании ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.4. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в настоящем Договоре.

4.3.5. Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты застройщика СТО-2020-1 «Отделочные работы при строительстве объектов», в том числе, но не исключительно, в части изменения общего имущества, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на внесение соответствующих изменений в договор аренды/субаренды земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, на передачу земельного участка в залог, на изменение предмета ипотеки и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка и т.д.

Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора участия в долевом строительстве уведомлен о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «КПД-Газстрой», между ООО «КПД-Газстрой» (арендодатель) и ООО «СЗ КПД-Газстрой» (арендатор) заключен Договор аренды земельного участка с правом выкупа (Договор аренды). Участник долевого строительства дает свое согласие на переход права собственности на земельный участок от ООО «КПД-Газстрой» к ООО «СЗ КПД-Газстрой» на условиях Договора аренды.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, в том числе, но не исключительно уменьшение/увеличение площади многоквартирного дома. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на строительство на земельном участке/части земельного участка иных объектов недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию, в том числе изменений в отношении возведения иных объектов недвижимости.

4.3.6. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие и дает поручение Застройщику на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора,

построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе, на безвозмездной основе и/или на оформление в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций и/или передачу на баланс соответствующим специализированным организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе. Участник долевого строительства поручает Застройщику производить все необходимые действия, в том числе, производить регистрацию права собственности на Застройщика в целях дальнейшей передачи сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-технической инфраструктуры. Такие действия будут признаваться действиями в интересах Участника долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. При невозможности совершения действий, указанных в настоящем абзаце, сети инженерно-технического обеспечения, объекты инженерно-технической инфраструктуры Многоквартирного дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Многоквартирного дома, как общее имущество, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и принимаются по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организацией (управляющей компанией или др.).

4.3.7. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.8. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Запрашивать у Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

4.4.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

### **5. Гарантии качества**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, включая рабочую документацию, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Настоящим договором стороны установили следующие требования к качеству Объекта долевого строительства:

5.2.1. Качество объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям национальных стандартов и сводов правил (СП, СНИП, ГОСТ и т.д.), 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 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815.

5.2.2. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815, будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам качества Застройщика, в том числе, но не исключительно, стандарту предприятия СТО-2020-1 «Отделочные работы при строительстве объектов» (в случае, если условиями договора и проектной (рабочей) документации предусмотрено выполнение отделочных работ).

5.2.3. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что:

а.) при проектировании и строительстве Многоквартирного дома Застройщик не руководствовался и соответственно качество Объекта долевого строительства, в том числе, отделочных работ, не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе требованиям СНИП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 «СНИП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНИП 3.04.01-87» и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, а будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам качества Застройщика, в том числе, но не исключительно, стандарту СТО-2020-1 «Отделочные работы при строительстве объектов»;

б.) Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНИП, СП (в том числе СНИП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017) и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, Застройщиком не гарантируется.

5.2.4. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных требованиях к качеству Объекта долевого строительства; Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией, включая рабочую документацию, стандартами качества Застройщика СТО-2020-1 «Отделочные работы при строительстве объектов», в том числе с требованиями к качеству отделки стен, потолка, пола, требованиями к качеству установки окон, балконов, лоджий, дверей, внутренних

инженерных коммуникаций; уведомлен и согласен с тем, что объект долевого строительства не может оцениваться на соответствие требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

**Пункты 5.2.5., 5.2.6., 5.2.7., 5.2.8. заполняются в зависимости от вида строящегося Многоквартирного дома, а также с учетом п. 3.7. Договора.**

5.2.5. Требования к качеству пола:

5.2.6. Требования к качеству стен:

5.2.7. Требования к качеству окон, балконов, лоджий, дверей:

5.2.8. Требования к качеству внутренних инженерных коммуникаций:

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

5.5. Гарантийный срок на все элементы отделки Объекта долевого строительства, указанные в п.3.7. настоящего Договора, в том числе, на материалы и оборудование, используемые для данных работ, входящие в состав отделки Объекта долевого строительства, производителем которых Застройщик не является, а также на элементы благоустройства и малые архитектурные формы, составляет 1 (Один) год со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.7. Участник долевого строительства обязуется в сроки, указанные в обращении Застройщика, предоставить Застройщику доступ в квартиру с целью проведения осмотра заявленных недостатков (дефектов).

5.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученное в предусмотренном законом порядке, является надлежащим подтверждением соответствия Объекта долевого строительства обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям настоящего Договора.

5.9. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, если они не были оговорены в настоящем Договоре, дополнительных соглашениях к нему, либо в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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.

5.11. Условия о качестве Объекта долевого строительства, включенные в договор, рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации и Стандарта организации СТО-2020-1, то есть имеют приоритет.

## **6. Уступка права требования**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после полной уплаты Цены настоящего договора либо с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства с согласия Застройщика. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства (или) новый Участник долевого строительства обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика.

Оформление договора уступки прав требования по настоящему договору по соглашению сторон может производиться Застройщиком на основании договора возмездного оказания услуг. Вознаграждение Застройщика при оформлении договора уступки права требования составляет 3% (три процента) от цены Договора и включает в себя налог на добавленную стоимость.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора, за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

## **8. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства**

8.1. Денежные средства Участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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».

## **9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия и/или террористические.

9.3. Бремя доказывания невозможности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору лежит на Стороне, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы в обоснование невозможности исполнить свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом.

9.4. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в трёхдневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую Сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

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

9.6. В случае, если срок действия форс-мажорных обстоятельств будет длиться более 5 (пяти) месяцев, любая из Сторон может отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив о расторжении Договора другую Сторону. Уведомление о расторжении в одностороннем порядке настоящего Договора должно быть направлено Стороной-инициатором другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

## 10. Порядок разрешения споров

10.1. Претензии направляются через организацию связи заказным письмом с уведомлением о вручении либо передаются лично Стороне Договора или уполномоченному представителю Стороны договора под расписку. Срок для рассмотрения претензии – 30 календарных дней с даты получения претензии Стороной.

10.2. При не достижении согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Застройщика.

10.3. При расторжении договора денежные средства внесенные в качестве уплаты цены договора возвращаются Участнику долевого строительства на указанный им счет либо счет, открытый у банка-кредитора (если уплата цены договора производилась за счет кредитных средств). При этом из выплаченных денежных средств Участник долевого строительства обязан погасить задолженность перед кредитором, возникшую из кредитного договора (если такой договор заключался) в том объеме, в котором эта задолженность существует на момент выплаты. Все пени и штрафы по кредитному договору выплачиваются Участником долевого строительства.

## 11. Прочие условия

11.1. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Многоквартирного дома будет осуществляться Застройщиком с привлечением кредитных средств, права на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, будут находиться в залоге/ипотеке у банка, указанного в п.2.5. настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, осуществляется строительство иных объектов недвижимости.

11.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства. Расходы по государственной регистрации соглашения о внесении изменений в Договор в связи с вступлением наследника (наследников) в Договор несет новый (новые) Участник (Участники) долевого строительства.

11.3. Настоящий договор и договоры уступки прав требований по настоящему договору, соглашения о внесении изменений в настоящий Договор, подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости, и считаются заключенным с момента осуществления регистрации.

11.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.5. Все уведомления и сообщения по настоящему договору должны быть направлены заказным письмом с уведомлением о вручении, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, либо переданы лично Стороне договора или уполномоченному лицу Стороны договора.

11.6. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета настоящего Договора и иные договоренности, совершенные в какой-либо форме, являются недействительными.

11.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах; включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от любого юридического лица, входящего в ГК «КПД-Газстрой». При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях указанных в настоящем пункте Договора. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации

или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам, органам государственной/муниципальной власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с Политикой обработки персональных данных Застройщика.

В случае если Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, действует в интересах своих несовершеннолетних детей, Участник долевого строительства, являясь их законным представителем, выражает свое согласие на обработку персональных данных своих несовершеннолетних детей на условиях, способом, в целях и порядке, указанных в настоящем пункте Договора. При этом Сторонами под персональными данными несовершеннолетних лиц понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты свидетельства о рождении (серия, номер, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях указанных в настоящем пункте Договора.

11.8. В случаях, неурегулированных настоящим договором, Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются 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 РФ» и иными нормативными правовыми актами РФ.

11.9. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, \_\_\_\_\_ - для Застройщика, \_\_\_\_\_ - для Участника долевого строительства).

11.10. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью приложение:

- Приложение №1 на \_\_ ( \_\_ листах) – Описание объекта долевого строительства.

**В случае выбора в порядке расчетов – с рассрочкой платежа**

- Приложение № 2 (на \_\_ листах) – График платежей

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «СЗ КПД-Газстрой»</b> ИНН/КПП 5410086434/541001001 Адрес: 630129, г. Новосибирск, ул. Тайгинская, 13, офис 110  Р/счет № _____ в Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) Кор/счет № 30101810145250000411 БИК 044525411  ИНН <a href="#">7702070139</a> , КПП 770943002, ОГРН 1027739609391, ОКПО 01929672  Тел/факс (383) 373-07-12, E-mail: banks@kpd-gs.ru  _____ _____/ _____/ М.П.	<b>Участник долевого строительства:</b> _____ Дата рождения: _____ ИНН _____ СНИЛС _____ Место рождения: _____ Паспорт _____ № _____ Выдан _____ _____ Код подразделения: _____ Место _____ регистрации: _____ Почтовый _____ адрес: _____ Лицевой счет _____ В _____ К/с _____ БИК _____ Телефон: _____ E-mail: _____ Подпись _____ _____ Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему разъяснены и понятны положения пунктов 5.2.1-5.2.8 настоящего Договора; с проектной документацией/проектной декларацией на строительство Многоквартирного дома и положениями СТО-2020-1 «Отделочные работы при строительстве объектов» участник долевого строительства ознакомлен.  Подпись: _____
---	---



Описание Объекта долевого строительства

1) Основные характеристики объекта:

**Многоквартирный многоэтажный дом №3 – III этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район ул. Тайгинская, на земельном участке площадью 112 769 кв.м. с кадастровым номером 54:35:041122:842**

Вид	Многоквартирный дом
Назначение объекта	жилое
Минимальное количество этажей в объекте	10
Максимальное количество этажей в объекте	18
Общая площадь объекта, (м <sup>2</sup> )	19 550,3
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость (балл)	6 баллов

2) Основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства.

1	Номер (условный номер согласно проектной декларации)	
2	Назначение	
3	Этаж расположения	
4	Номер блок-секции (подъезда)	
5	Общая площадь (с учетом площади лоджии)	
6	Общая площадь (без учета площади лоджии)	
7	Количество комнат	
8	Условный номер комнаты (комнат) и площадь каждой комнаты, м <sup>2</sup>	
9	Наименования помещений вспомогательного использования и площадь каждого помещения вспомогательного использования, м <sup>2</sup>	
10	Количество лоджий	
11	Площадь каждой лоджии, м <sup>2</sup> (с учетом понижающего коэффициента 1)	

Застройщик \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Участник долевого строительства \_\_\_\_/\_\_\_\_/

Описание Объекта долевого строительства

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ!**

(план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома)

Застройщик

Участник долевого строительства

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

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