

ДОГОВОР № {v8 Номер Договора}
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

{v8 Дата Договора Прописью}

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА", далее именуемое по тексту настоящего Договора «Застройщик», в лице Директора Сагтарова Тимура Маликовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

{v8 Покупатель ФИО}, именуемый/ая/ые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее – закон №214-ФЗ, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство жилого дома, расположенного по адресу: {v8 Адрес}, (далее по тексту «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства {v8 Количество Комнат}-комнатную квартиру № {v8 Номер Квартиры} в блок-секции {v8 Блок-секция} на {v8 Этаж} этаже Жилого дома (далее по тексту договора - «Квартира»). Общая площадь Квартиры – {v8 Площадь Общая} кв.м.

Основные характеристики Жилого дома и Квартиры указаны ниже в таблице:

Основные характеристики дома - {v8 Строительный Номер}:	
вид	Многokвартирный дом
назначение	жилое
этажность	Количество этажей {v8 ДомКоличествоЭтажей}; Количество подземных этажей {v8 ДомКоличествоПодземныхЭтажей}.
общая площадь	{v8 ДомОбщаяПлощадь}
материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас
материал поэтажных перекрытий	Железобетон
класс энергоэффективности	A++
сейсмостойкость	6
Основные характеристики Квартиры №{v8 НомерКвартиры}	
назначение	жилое
этаж	{v8 Этаж}
этаж от уровня крыши закрытой автостоянки	{v8 Этаж}
общая площадь	{v8 Площадь Общая}
Количество комнат	{v8 Количество Комнат}
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас: Таблица Планировки	
{v8 Планировка}	{v8 Площадь}
Комната	
Прихожая	
Кухня - гостиная	
Санузел	
Ванная комната	
Гардеробная	
Лоджия	

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность.

1.2. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади Квартиры. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участника долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи Квартиры Участнику долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, колясочные, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри Квартиры и обслуживающее более одной Квартиры, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества в Жилом доме не входят помещения, предусмотренные разделом 15 Проектной декларации Объекта Жилого дома, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф. – далее - Проектная декларация.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ: отделка стен штукатуркой; покрытие полов – цементная стяжка за исключением балконов, лоджий, установка окон, установка металлической межквартирной (входной) двери, установка системы отопления и радиаторов, электроразводка, установка выключателей и электророзеток, выполнение стояков системы канализации, выполнение системы естественной вентиляции. Работы и оборудование, не указанные в настоящем пункте договора, в том числе установка электроплиты, а также горизонтальная внутриквартирная разводка системы водоснабжения и установка сантехнического оборудования в санузле не входят в цену договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

1.4. Общая площадь Квартиры, указанная в Проектной декларации и п. 1.1. Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Квартиры. В случае изменения фактической площади Квартиры менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Квартиры изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь квартиры.

1.5. Планировка Квартиры и ее расположение на этаже приведены в приложении № 2 к договору.

1.6. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-56-2021 от 30.03.2021 г. на земельном участке с кадастровым номером 54:35:052335:2863, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

1.7. Застройщиком 12.05.2021 г. получено заключение Министерства строительства Новосибирской области № 3903-07-02-06/45 о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет: {v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}) рублей. НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), (Генеральная лицензия Центрального Банка РФ от 24.11.2014 года № 2209) местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 770501001, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, адрес электронной почты info@open.ru.

Депонент: {v8 ПокупательФИО}

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА»

Депонируемая сумма: {v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}) рублей.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 2.2.1. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 30.09.2024 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Филиал Сибирский ПАО Банк «ФК Открытие»

Депонированная сумма перечисляется на счет: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА» ИНН 5407976564 КПП 540701001, указанный в реквизитах Застройщика

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.1. Платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью1},

Для оплаты Цены Договора в размере, указанном в п.2.2.1 Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в Банке, не позднее даты указанной в п. 2.2.1. Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива - _____ (_____) рублей 00 копеек.
- Срок действия Аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива);
- Платательщик – Участник долевого строительства;
- Банк-эмитент: ПАО Банк "ФК Открытие";
- Исполняющий Банк: ПАО Банк "ФК Открытие";

- Получатель: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА», путем перечисления на счет эскроу;

- Застройщик извещается об открытии аккредитива путем оправки извещения от банка-эмитента по электронной почте по адресу n.chokheli@glbuh.su не позднее даты, следующей за датой открытия аккредитива.

- Способ исполнения аккредитива - путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении Застройщиком скан-копии зарегистрированного в регистрационном органе Договора с отметкой регистрационного органа о государственной регистрации сделки. Документы для исполнения Аккредитива (Договора с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации сделки предоставляются в виде электронных копий документов или оригиналов) направляются с электронной почты kn1@prokvartal.ru на электронную почту AKKDOCS@open.ru.

- Раскрытие аккредитива осуществляется Банком-эмитентом в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком скан-копии.

Затраты исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами исполняющего Банка.

- Закрытие Аккредитива производится:

- При исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу.

- По истечении срока Аккредитива.

- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник долевого строительства

2.3. Участник **НЕ ИМЕЕТ** права осуществлять любые платежи по Договору на эскроу-счет до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного ФЗ №214, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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

2.4. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон в следующих случаях:

2.4.1. внесения изменений по соглашению Сторон;

2.4.2. изменения площади Квартиры более чем на 5% как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами кадастрового учета.

2.5. В случае, предусмотренном в п.п. 2.4.2. договора, перерасчет цены договора в пределах образовавшейся разницы в сторону увеличения или уменьшения производится по цене квадратного метра, рассчитанной как частное, где делимым является цена договора, указанная в п. 2.1. договора, делителем – общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.1. договора.

2.5.1. В случае увеличения общей площади Квартиры Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.5. договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

2.5.2. В случае уменьшения общей площади Квартиры Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.5. договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию во II (Втором) квартале 2024 г.

3.2. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Квартира передается в срок до 30 сентября 2024 года. Акт приема-передачи составляется по одному для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Новосибирской области.

3.3. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента наступления условий передачи, указанных в п. 3.2 договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.4. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.5. Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства вправе досрочно принять Квартиру, при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет сообщение Участнику долевого строительства.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т. ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 3.2 и (или) 3.5. настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, при непринятии Квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

3.7. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п. 1.2 настоящего Договора, т. е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

3.8. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.9. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

3.10. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается в 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Квартиры Участником долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Порядок исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, указан в приложении № 1 к настоящему договору.

4.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестьдесят) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и считается заключенным с момента государственной регистрации.

5.2. Участник долевого строительства вправе после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5.5. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.6. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.7. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.8. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес фактического проживания, указанный в ст. 9 договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.9. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Жилым домом могут быть изменены по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом может быть изменен по

результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Жилом доме и в Квартире могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Квартиры, не считаются недостатком. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:052335:2863, на земельный участок (земельные участки), образованный (-ые) в результате объединения (перераспределения, выдела). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:052335:2863, а также любых иных участков, образованных из них/с их участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельных участков под Жилым домом может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

5.11. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом не будет оборудован мусоропроводами.

5.12. Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 54:35:052335:2863 под объектом строительства может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог.

5.13. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.14. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т. ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.15. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

5.16. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктом 5.15 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства

5.17. Участник долевого строительства в рамках оказания Застройщиком услуг по юридическому сервису за свой счёт выдает нотариально удостоверенную доверенность на имя сотрудника Застройщика (паспортные данные сотрудника предоставляет Застройщик) на право сдачи настоящего договора участия в долевом строительстве на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Новосибирской области, представлять интересы в Управлении Росреестра по Новосибирской области, с правом подписания и подачи заявления на государственную регистрацию, предоставления необходимых документов, с правом получения зарегистрированных документов.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. За нарушение Застройщиком срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 3.2 настоящего договора, Участнику долевого строительства, последний вправе требовать уплаты Застройщиком неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, 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.

6.3. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 10

календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции Центрального района г. Новосибирска или мировому судье судебного участка № 4 Центрального судебного района г. Новосибирска (согласно ст. 23 ГПК РФ).

6.4. Односторонний отказ Застройщика от исполнения обязательств по Договору возможен в случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца. Односторонний отказ Застройщика от договора в указанном случае оформляется согласно требованиям Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся в том числе чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств по Договору.

7.3. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры. или иного документа о передаче

7.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсацию расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 5% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения договора, полученные в счет оплаты цены договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства при расторжении договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА»**

Место нахождения: 630099, г. Новосибирск, ул.
Щетинкина, д. 12, оф. 108
ОГРН 1195476078819
ИНН 5407976564 КПП 540701001
Р/с 40702810500030016226
в Филиале Сибирский ПАО Банк «ФК Открытие», БИК
045004867, к/с 30101810250040000867 в Сибирском ГУ
Банка России

**ОПЛАТА ПРОИЗВОДИТСЯ НА ВАШ ЭСКРОУ СЧЕТ
по Договору № {v8 НомерДоговора} от {v8
ДатаДоговораПрописью} за {v8 ПокупательФИО}.**

Директор

_____/ Т.М. Саттаров

М.П.

{v8 ПокупательФИО1}

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью1}
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения1}
{v8 ПокупательВидДокумента1} {v8
ПокупательСерияНомерПаспорта1}
Код подразделения: {v8
ПокупательКодПодразделенияПаспорта1}
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт1}, {v8
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью1}
Зарегистрирован по адресу: {v8
ПокупательАдресПоПрописке1}
Тел.: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон1}
ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента1}
Email: {v8 ПокупательEmail1}

{v8 ПокупательФИО2}

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью2}
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения2}
{v8 ПокупательВидДокумента2} {v8
ПокупательСерияНомерПаспорта2}
Код подразделения: {v8
ПокупательКодПодразделенияПаспорта2}
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт2}, {v8
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью2}
Зарегистрирован по адресу: {v8
ПокупательАдресПоПрописке2}
Тел.: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон2}
ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента2}
Email: {v8 ПокупательEmail2}

{v8 ПокупательФИО3}

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью3}
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения3}
{v8 ПокупательВидДокумента3} {v8
ПокупательСерияНомерПаспорта3}
Код подразделения: {v8
ПокупательКодПодразделенияПаспорта3}
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт3}, {v8
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью3}
Зарегистрирован по адресу: {v8
ПокупательАдресПоПрописке3}
Тел.: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон3}
ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента3}
Email: {v8 ПокупательEmail3}

{v8 ПокупательФИО4}

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью4}
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения4}
{v8 ПокупательВидДокумента4} {v8
ПокупательСерияНомерПаспорта4}
Код подразделения: {v8
ПокупательКодПодразделенияПаспорта4}
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт4}, {v8
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью4}
Зарегистрирован по адресу: {v8
ПокупательАдресПоПрописке4}
Тел.: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон4}
ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента4}
Email: {v8 ПокупательEmail4}

ПРАВИЛА ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

1. Гарантийные сроки

5 лет – для объекта долевого строительства, далее - Квартиры или объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Предмет обязательств:

- Несущие элементы железобетонного каркаса.
- Стены наружные и внутренние.
- Фасад здания.
- Окна, витражи, двери (конструкции рам, створок, коробок, стеклопакетов).

3 года – на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. Гарантийные условия

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли 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 (в т. ч. нарушения требований нормативного температурно-влажностного режима эксплуатации объекта);
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- 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.

Гарантийные обязательства застройщика исполняются в формах:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (согласно разделу 4 настоящих правил), с даты предъявления требования;
- возмещения расходов на устранение недостатков, произведенных самим участником долевого строительства, по взаимной договоренности сторон. При возмещении застройщиком расходов на устранение недостатков, участник долевого строительства предоставляет застройщику финансовые документы, подтверждающие оплату указанных расходов. В случае не предоставления данных документов, указанные суммы выплат участнику долевого строительства-гражданину облагаются налогом на доходы физических лиц;
- соразмерного уменьшения цены договора по взаимной договоренности сторон.

3. Порядок обращения и контроля исполнения гарантийных обязательств

Претензия (заявление, заявка) участника долевого строительства в отношении недостатков объекта долевого строительства, выявленных в пределах гарантийного срока, может быть подана любым из следующих способов:

- в письменной форме непосредственно в офисе управляющей компании (или иной организации), обслуживающей объект долевого строительства;
- по телефону Застройщика либо по телефону, указанному на сайте prokvartal.ru;
- письмом по почте на адрес Застройщика, в том числе, по электронной почте kn@prokvartal.ru;
- лично при непосредственном обращении по месту нахождения Застройщика;
- при приемке объекта долевого строительства, с указанием недостатков в акте осмотра.

Каждая поступившая претензия (заявление, заявка), вне зависимости от способа ее поступления, заносится в базу.

4. Сроки устранения гарантийных обязательств по заявлению граждан

Принятие и регистрация заявления – 1 рабочий день.

Обработка заявления и назначение даты обследования – 5 рабочих дней.

Проведение обследования с составлением акта – 1 рабочий день.

Принятие решения о том, является ли указанное замечание Гарантийным случаем или нет (с ответом) – 5 рабочих

дней.

Назначение дат и сроков устранения замечаний (по каждой позиции, с учетом технической возможности и погодных условий) – 5 рабочих дней.

Устранение замечаний – не более 60 календарных дней или иные сроки по согласованию с участником долевого строительства.

Подписание акта устранения замечаний – 1 рабочий день (по каждой устраненной позиции замечаний).

Застройщик

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА»**

Участник долевого строительства

_____ / **Т.М. Сагтаров**

План квартиры № {v8 НомерКвартиры} в блок-секции {v8 БлокСекция} на {v8 Этаж} этаже многоэтажного жилого дома по ул. _____, № {v8 СтроительныйНомер}

Общая площадь квартиры составляет {v8 ПлощадьОбщая} кв.м.

Застройщик
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА»

Участник долевого строительства

_____/ Т.М. Саттаров
М.П.
