

Договор №
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегатрейд», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Бизиной Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО, данные Участника долевого строительства),
именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,

руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации 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», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц провести реконструкцию объекта незавершенного строительства в **Многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома** (далее – Объект), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073075:301 по адресу: **Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толстого, 9** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора. После окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекту будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.2. Объект обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, ливневой канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, сетями связи, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Застройщик действует на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:073075:301, площадью 4222+/-23 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толстого, 9 о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 02 апреля 2021 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:35:073075:301-54/177/2021-3;

- Права собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:073075:81, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улицы Сакко и Ванцетти-Толстого-Маковского-Лескова-Восход, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 02 апреля 2021 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:35:073075:81-54/177/2021-4;

- Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-204-2021 от 01 октября 2021 года, выданного Мэрией города Новосибирска (срок действия – до 30 сентября 2023 года).

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Вариант 1.

Жилое помещение, условный № _____ на поэтажном плане	
Назначение	Жилое помещение
Этаж	
Общая площадь (проектная)	
Количество комнат	
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас:	
Комната	
Комната	
Прихожая	
Кухня-столовая	
Санузел	
Лоджия	

Вариант 2.

Нежилое помещение №____ / Кладовая	
Назначение	
Этаж	
Общая площадь	

Вариант 3.

Машино-место №____	
Назначение	
Этаж	
Общая площадь	

Планировка Объекта долевого строительства, его расположение на этаже приведены в Приложении №1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.2. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства и подлежащей внесению в Единый государственный реестр недвижимости при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет после ввода Объекта в эксплуатацию (фактическая площадь). В случае изменения (корректировки) фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% (пять процентов) Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету (соразмерному изменению) не подлежит. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится на 5,01% (пять целых одна сотая процента) и более, то по заявлению соответствующей Стороны цена Договора подлежит перерасчету (соразмерному изменению). Доплата или возврат денежных средств соответствующей Стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5 % (пять процентов).

При определении размера доплаты или возврата денежных средств Стороны будут исходить из расчета цены одного кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий. Срок перерасчета и перечисления денежных средств по настоящему пункту – 10 (десять) рабочих дней с даты получения соответствующего заявления.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в имуществе Объекта, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства.

В состав общего имущества Объект долевого строительства входят: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, холлы, тамбуры, технические помещения, кровля, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте, инженерное оборудование: ИТП, венткамеры, электрощитовая, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта капитального строительства, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, предназначенный для эксплуатации Объекта, с элементами озеленения и благоустройства.

В состав общего имущества Объекта долевого строительства не входят помещения из раздела №16 проектной декларации.

2.4. **ВАРИАНТ №1** Объект долевого строительства (жилое помещение) передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- перегородки из кирпича и газобетонных блоков;
- полусухая стяжка полов и /или - полы: комнаты, коридоры - цементно-песчаная стяжка по звукоизоляционному материалу; в санузлах и ванных комнатах – цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией;
- окна ПВХ;
- витражи алюминиевые при наличии;
- входная дверь;
- установка радиаторов;
- установка щита и вводного автомата;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины;
- потолки: без отделки;
- стены: кирпичные стены – штукатурка; железобетонные стены и колонны – без отделки.

Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

ВАРИАНТ №2 Объект долевого строительства (помещение обслуживания жилой застройки/помещения торговли) передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- стены, перегородки кирпичные, железобетонные колонны и диафрагмы – без отделки;
- потолки без отделки;
- полы: полусухая цементно-песчаная стяжка с фиброволокном, пароизоляция, утеплитель – экструзионный пенополистирол.

Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

ВАРИАНТ №3 Объект долевого строительства (машино-место) передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- потолки без отделки;

- стены, перегородки кирпичные: кирпичная кладка под расшивку, железобетонные колонны и диафрагмы.

- полы: пол по грунту, пол по фундаментной плите, цементобетонная стяжка.

Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства с отделкой, предусмотренной проектной документацией.

ВАРИАНТ №4 Объект долевого строительства (индивидуальные кладовые) передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- полы: керамогранитная плитка;

- полусухая цементно-песчаная стяжка с фиброволокном;

- потолки – без отделки;

- стены – кирпичная кладка под расшивку;

- двери: общая входная дверь противопожарная. Двери в кладовые предусмотрены деревянные;

- стены кладовых не доводятся до перекрытия на 600 мм, для ограничения доступа устанавливается металлическая сетка или решетки.

Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

2.5. Вид, назначение Объекта - Многоквартирный дом, состоит из 1 (одного) подъезда, 26-ти этажей, из них 1 этаж подземный, общая площадь – 21 907,65 кв.м., выполнен с несущим каркасом в монолитном исполнении с заполнением наружных стен из кирпича, толщиной 250 мм с утеплением минераловатными плитами и отделкой облицовочным кирпичом до отметки +10.650 на фасадной системе. Выше отметки +10.650 отделка выполняется по системе наружного утепления зданий с отделочным слоем из штукатурки.

Объект долевого строительства, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством – класс А++, сейсмостойкость Объекта - 6 баллов.

3. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2023г.

3.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства досрочно.

3.3. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречной к обязанности Участника долевого строительства оплатить цену договора.

3.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет _____ рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта, включая выполнение специальных работ своими силами или привлеченными третьими лицами, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома, и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату работников Застройщика, налоги на заработную

плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, услуги банка, проценты по целевым кредитам, услуги связи, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика.

4.3. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Дольщик предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес места нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4 К/с 30101810300000000985, ИНН 7706092528, адрес электронной почты info@open.ru, номер телефона 8(383) 218-41-44.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегатрейд».**

Депонент: _____

Депонируемая _____ сумма: _____

(_____) рублей **00 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств, единый для всех дольщиков: до 31 марта 2024 г.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы Застройщику: указаны в п. 13 настоящего Договора.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 4.4. настоящего Договора.

Дольщик обязуется не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

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

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «___» _____ г. за жилое/нежилое помещение/машино-место усл. номер ___, НДС не облагается».**

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО Банк «ФК Открытие».

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

ВАРИАНТ №1 – оплата наличкой полностью.

4.4. Участник долевого строительства вносит собственные денежные средства на счет эскроу, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» в течение **5 (пяти) дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления всей суммы денежных средств на открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» счет эскроу.

ВАРИАНТ №2 – оплата наличкой в рассрочку.

4.4. Участник долевого строительства вносит собственные денежные средства на счет эскроу, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» в следующем порядке:

4.4.1. Первый платеж в сумме _____ (_____) рублей – Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее «__» _____ 2021 г.;

4.4.2. Второй платеж в сумме _____ (_____) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее «__» _____ 2021 г.

4.4.3. Третий платеж в сумме _____ (_____) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее «__» _____ 2021 г.

4.4.4. Четвертый платеж в сумме _____ (_____) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее «__» _____ 2021 г.

4.4.5. Пятый платеж в сумме _____ (_____) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее «__» _____ 2021 г.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления всей суммы денежных средств на открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» счет эскроу.

ВАРИАНТ №3 – оплата ипотекой на примере ВТБ.

4.4. Участник долевого строительства оплачивает цену Договора с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ» (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в банке ВТБ (ПАО), путем перечисления ООО «Жилищная экосистема ВТБ» по поручению Участника долевого строительства не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки на право требования в пользу Банка ВТБ (ПАО) на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства, за счет следующих денежных средств:

- за счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в срок не позднее «__» _____ 2021 г.;

- за счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в срок не позднее «__» _____ 2021 г.

4.4.1. Кредитные средства предоставляются Банком ВТБ (Публичное акционерное общество) (далее «Банк»/ «Банк-Кредитор»/ «Кредитор»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, кор./счет в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, КПП 997950001, в соответствии с Кредитным договором от _____, заключенным в городе _____, между Участником долевого строительства и Банком.

4.4.2. Цена договора перечисляется единовременным платежом, на Счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства, в течение **5 (пяти) дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Новосибирской области, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором Счета эскроу.

4.4.3. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 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.

4.4.4. 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 Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.4.5. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента

государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

4.4.6. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления всей суммы денежных средств на открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» счет эскроу.

ВАРИАНТ №4 – оплата мат капиталом, ипотека.

4.4. Денежные средства, указанные в п. 4.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства перечисляет на счет эскроу в следующем порядке:

4.4.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок не позднее «__» _____ 2021 г.

4.4.2. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств в срок не позднее «__» _____ 2021 г.

4.4.3. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счёт средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____ № _____, выданного Государственным учреждением – Управление Пенсионного Фонда Российской Федерации _____

_____ г. Денежные средства перечисляются в безналичном порядке, в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, в течение 5 дней, после государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Многоквартирного дома (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 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Застройщика не возникает. **Средства материнского (семейного) капитала являются первоначальным взносом по Кредитному договору, согласно п. 6.1. ст. 7**

Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

В случае если по любым основаниям территориальное отделение ПФ РФ не осуществит перечисление средств материнского (семейного) капитала на счет эскроу, в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно за счет собственных средств оплатить часть цены настоящего Договора в размере _____ рублей _____ копейки в срок, не позднее 100 (ста) календарных дней, считая с даты государственной регистрации настоящего Договора, в соответствии с п.4.3. настоящего Договора.

4.4.4. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее по тексту - Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____, от «__» _____ 20__ г., заключаемому между Участником долевого строительства и Банком в г. _____ (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек на срок _____. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления всей суммы денежных средств на открытый в ПАО Банк «ФК Открытие» счет эскроу.

4.5. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа на срок более двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа на срок более 2 (двух) месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.6. Цена Договора и порядок оплаты могут быть изменены сторонам путем заключения дополнительного соглашения в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование строительства Объекта, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

5.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

5.1.3. Обеспечить ввод в эксплуатацию Объекта после окончания строительства.

5.1.4. Передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.5. В случае изменения общей фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровыми инженерами, произвести возврат стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 2.2. настоящего Договора.

5.1.6. Передать Объект долевого строительства, качество и иные характеристики которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить оплату, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора.

5.2.2. Произвести доплату к цене Договора, определенной пунктом 4.1. настоящего Договора, по результатам обмеров кадастровыми инженерами, в случае увеличения относительно общей фактической площади Объекта долевого строительства, согласно п. 2.2. настоящего Договора.

5.2.3. С момента принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи до момента передачи Объекта долевого строительства ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организации, осуществляющей управление Объектом долевого строительства, возместить Застройщику понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуг обслуживающего Объект долевого строительства персонала в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.4. Выполнять отделочные работы принятого Объекта долевого строительства своими силами и за счет собственных средств только после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.5. Заключение с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Объектом долевого строительства, договор на управление многоквартирным жилым Домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.

5.2.6. В установленный настоящим Договором срок приступить к принятию Объекта долевого строительства в законченном строительстве Объекте капитального строительства.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик не менее чем за месяц до окончания срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 3.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства о готовности передать Объект долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства.

Данное сообщение направляется Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты или заказным письмом по почте по адресу, указанному в разделе 13 настоящего договора, или вручается Участнику долевого строительства нарочно.

В случае направления Застройщиком уведомления по почте, датой получения сообщения о завершении строительства является дата получения сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи.

В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты отправки соответствующего письма, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделении почтовой связи получателя.

В случае направления Застройщиком уведомления по электронной почте, датой получения сообщения о завершении строительства является дата отправки письма.

6.2. После получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения.

В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, подписать односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Кроме того, при непринятии Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства.

6.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется при условии полной оплаты цены договора.

6.4. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства до истечения срока окончания передачи. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 6.1. настоящего Договора.

6.5. Передача Объекта долевого строительства оформляется Актом приема-передачи. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства, в том числе обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с Объектом долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства.

6.7. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, то есть 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 приёма-передачи для устранения

Застройщиком с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

6.8. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор и Акт приема-передачи Объекта долевого строительства являются основанием для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. После получения Акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уплачиваются каждой из Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

8.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и его частей, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.4. Правила исполнения Застройщиком гарантийных обязательств указаны в Приложении №2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 4.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 20 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению судом. Подсудность определяется в соответствии с действующим законодательством.

9.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным 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», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

9.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 9.4. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

9.6. 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 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.

9.7. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

9.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

9.9. Установленные в настоящем разделе штрафные санкции подлежат начислению в случае предъявления мотивированных и обоснованных письменных требований Сторон.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

10.3. Настоящий Договор составлен в **трех** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, по одному экземпляру - для Застройщика и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

10.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства 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 акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

11.2. 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».

11.3. В случае расторжения настоящего Договора полученные в счет оплаты договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства, подлежат возврату Уполномоченным банком (эскроу-агентом) со счета эскроу на счет Участника долевого строительства.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Объекта выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

12.2. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации либо почтовый адрес, указанный в реквизитах данного договора, а также адрес электронной почты.

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 Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

12.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам полностью или в части только при наличии письменного согласия Застройщика, при условии предварительного уведомления, и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4. Участник долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, установка остекления, не предусмотренного для данного Объекта, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация, навесов, карнизов, 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. 4.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

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

12.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект 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 Объекте долевого строительства 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 Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом долевого строительства могут быть переданы в залог третьим лицам.

12.7. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

12.8. 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, ИНН, СНИЛС, 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, редактирование на бумажном носителе, 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.

12.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект не будет оборудован мусоропроводами.

12.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 54:35:073075:301, принадлежащий Застройщику на праве собственности и объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:073075:88, принадлежащий Застройщику на праве собственности, могут быть переданы в залог (ипотеку).

12.11. 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.

12.12. 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 на электронный адрес, или по почте заказным письмом по адресам, указанным в настоящем договоре, или вручены нарочно. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

Сроки и порядок получения Сообщений/ уведомлений по настоящему Договору определены п. 6.1. настоящего Договора.

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

12.14. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем Договоре, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

12.15. Приложения:

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства.

Приложение №2 - Правила исполнения застройщиком гарантийных обязательств.

13. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик

«Мегатрейд»

ООО Специализированный застройщик

«Мегатрейд»

г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28, оф.2018

ИНН 5407009768 КПП 540601001

р/с 40702810902430002522

в Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК

ОТКРЫТИЕ"

к/с 30101810250040000867, БИК 045004867

Телефон: +7 (383) 309-22-00

эл.почта: zoedom@gmail.com,

zoedomnsk@gmail.com

Участник долевого строительства:

Телефон: _____

Телефон: _____ (_____)

Адрес электронной почты _____

Директор

_____/Н.А. Бизина/

М.П.

**Приложение №1 к Договору №__
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2021 г.**

**План объекта долевого строительства (жилое помещение) усл. №__ на _____ этаже
многоквартирного многоэтажного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Толстого № 9
(по генплану)**

Общая площадь: _____ кв.м.



Подписи Сторон:

**Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Мегатрейд»**

Участник долевого строительства:

Директор

_____/Н.А. Бизина/
М.П.

ПРАВИЛА ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

1. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

5 лет – для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта.

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

Предмет обязательств:

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

3 года – на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства (радиаторы отопления, щит электрический, счетчики учета холодной и горячей воды).

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 ИСПОЛНЕНИЯ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Претензия (заявление, заявка) участника долевого строительства в отношении недостатков объекта долевого строительства 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 _____;
- письмом по почте на адрес Застройщика, в том числе, по электронной почте _____;
- лично при непосредственном обращении по месту нахождения Застройщика;
- при приемке объекта долевого строительства, с указанием недостатков в акте осмотра.

Каждая поступившая претензия, вне зависимости от способа ее поступления, подлежит регистрации Застройщиком в журнале входящих документов.

4. СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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) – 10 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 45 календарных дней или иные сроки по согласованию с участником долевого строительства.

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

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Мегатрейд»
Директор

Участник долевого строительства:

_____/Н.А. Бизина/
М.П.