

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Новосибирск

«_____» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАНДПАРК», лице **Генерального директора Галитарова Никиты Дмитриевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании – **«Стороны»**, руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее по тексту **«Закон»**), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения:

- **Застройщик** - хозяйственное общество, привлекающее денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) предоставления проектной декларации, государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

- **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства.

- **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, вступившее в отношения, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве, предоставляющее застройщику денежные средства для строительства путем размещения их на счете -эскроу.

- **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, дающий право застройщику осуществлять строительство.

- **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение застройщиком строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного многоквартирного дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

- **Многоквартирный дом** – многоэтажное жилое здание, состоящее из нескольких жилых/нежилых помещений, машино-мест, помещений мест общего пользования, общего имущества.

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

- **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями Объекта и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

- **Эскроу-агент** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации.

- **Счет эскроу** - банковский счет, предназначенный для хранения денежных средств граждан на период строительства Объекта. Денежные средства со счета передаются Застройщику только после исполнения им обязательств перед Участником долевого строительства. Применение счетов эскроу регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Участник долевого строительства обязуется в установленный срок уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать): **«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: Горский 2-й пер. в Ленинском районе г. Новосибирска»** (далее по тексту - **«Дом»**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого

строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего Договора. Дом, в котором находится Объект долевого строительства, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством – класс В+. Сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов. Количество этажей – 28, количество подземных этажей – 2. Общая площадь здания – 21 324,8 кв.м. Наружные стены: монолитный железобетонный каркас, стены из кирпича; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные перекрытия.

2.2. Объектом долевого строительства является, входящее в состав указанного многоквартирного дома _____ (жилое/нежилое помещение/машино-место) № _____ (строительный), расположенное на __ этаже, общей площадью по проекту _____ кв.м, в том числе площадь помещения по проекту без учета летних помещений _____ кв.м. (далее по тексту – «Объект»).

План Объекта, отображающий взаимное расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже строящегося (создаваемого) Дома, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая площадь Объекта является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Допустимый предел отклонения является 5 (Пять) %. Если по результатам обмеров организации, проводящей техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства Дома общая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства окажется меньше общей площади или превысит общую площадь по проекту более чем на 5 (Пять) %, Застройщиком производится перерасчет по изменению размера цены Договора, в части, превышающей допустимый пятипроцентный предел отклонения.

Об изменении общей площади Объекта более чем на 5 (Пять) % Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

Имущественные права на Объект находятся в залоге у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 8047.02-21/002-13 от 29.01.2021 г.

2.3. В момент государственной регистрации права собственности на Объект, у Участника долевого строительства возникает право собственности на общее имущество многоквартирного дома. Передача общего имущества Дома в составе: лифтовая шахта, лифт, лифтовой холл, коридоры, электрощитовые, вентиляционные камеры, тамбуры, тамбур-шлюз, санузел, санузел со шкафом уборочного инвентаря, технические помещения, лестничные клетки, проход в блоке кладовых, помещение уборочного инвентаря (ПУИ), колясочные, пожарный пост/диспетчерская/помещение охраны, помещение узла ввода и учета воды, ИТП, насосных, пространство для прокладки инженерных сетей, помещение хранения автомобилей, рампа, помещение отдыха и рекреации, помещение для прокладки инженерных коммуникаций, помещение узла ввода, наружные инженерные сети в границах сети, согласно актам разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, трубопроводы системы отопления, кабельные линии, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, по акту приема-передачи не производится. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик общего имущества, в том числе на уменьшение, либо увеличение площади общего имущества, вызванных изменением проектной документации.

2.4. Месторасположение земельного участка, предоставленного для строительства: **Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, г. Новосибирск, микрорайон Горский, з/у 14.** Кадастровый или условный номер: **54:35:064335:595.** Площадь: 3 762 +/- 21 кв. м. Указанный земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 8047.02-21/002-2И от 29.01.2021 г.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, на основании Договора аренды земельного участка (с приложениями) от 13.08.2020 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 25.08.2020 г., номер государственной регистрации 54:35:064335:595-54/163/2020-5.

Строительство ведется на основании действующего Разрешения на строительство № **54-Ru54303000-217-2020 от 24.09.2020 г.**

Проектная декларация опубликована на сайте: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

2.7. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – 24.09.2022 г. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить строительство Дома и благоустройство территории домовладения в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта.

3.1.3. В порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Объект, подготовленный под самоотделку.

Подготовка под самоотделку включает в себя:

- а) полы – выравнивающая цементно-песчаная стяжка;
- б) стены, перегородки – гипсовая штукатурка;
- в) окна – пластиковые, двухкамерный стеклопакет; без отделки откосов и без подоконников;
- г) остекление балконов;
- д) двери – металлическая входная дверь размером 2 200 метра;
- е) сантехнические работы:
 - системы отопления 100 %, с установкой счетчиков тепловой энергии;
 - монтаж стояков систем холодного и горячего водоснабжения с установкой оборудования для внутриквартирного пожаротушения;
 - монтаж стояков канализации, на которых предусмотрено место подключения системы канализации квартиры;
 - устанавливается учет холодного и горячего водоснабжения;
 - горизонтальная разводка холодной, горячей воды и канализации выполняется до первой запорной арматуры;
- ж) электромонтажные работы:
 - электротехническая разводка;
 - пожарная сигнализация.

В подготовку под самоотделку не включается:

- а) установка сантехнического оборудования (унитаз, раковина, ванна, смесители, полотенцесушитель и т.д.);
- б) установка светильников.

Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам Объекта только после подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.1.4. Направить Участнику долевого строительства не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта сообщение о завершении строительства Дома, о готовности Объекта к передаче и о дате явки для приемки Объекта. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

3.1.5. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора.

3.1.6. В случае если строительство Дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п.2.7. настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию с предложением о заключении дополнительного соглашения об изменении условий Договора.

3.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче Объекта Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и настоящим Договором.

3.1.8. Обязательства сторон по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.1.9. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.10. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.

3.1.11. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.12. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 9 Договора, последний, обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.

3.1.13. Обеспечить свободный доступ к информации (раскрыть информацию), предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Не передавать Объект Участнику долевого строительства при наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в порядке статей 5, 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Удержание Объекта, являющееся Объектом долевого строительства по настоящему Договору, в случае исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору с нарушением сроков и порядка оплаты, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора, не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

3.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Дом, в том числе в части изменения общей площади Объекта не более чем на пять процентов от площади, указанной в пункте 2.2. Договора.

3.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

3.2.4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по графику, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

3.2.5. Производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, предоставленного для строительства, местоположение которого: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, г. Новосибирск, микрорайон Горский, з/у 14. Кадастровый или условный номер: 54:35:064335:595, площадь: 3 762 +/- 21 кв. м. с целью формирования других смежных земельных участков, для дальнейшего строительства. При этом у Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на вновь образовавшийся земельный участок, кроме земельного участка на котором расположен Объект, указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену Объекта в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 5 настоящего Договора.

3.3.2. При получении сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, в семидневный срок принять Объект (при отсутствии мотивированного отказа) по двухстороннему Акту приема-передачи.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков при осмотре Объекта указать их в Акте осмотра Объекта. После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок принять в собственность Объекта.

3.3.4. При отсутствии в Акте осмотра Объекта сведений о недостатках Объекта, считается, что качество Объекта соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.5. Не выполнять перепланировку Объекта и не вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без письменного разрешения Застройщика до передачи Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.3.6. Совместно с Застройщиком представить настоящий Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора.

Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на Объект.

3.3.7. Произвести доплату к цене Договора, определенной разделом 5 настоящего Договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае увеличения общей площади Объекта более чем на 5 % (процентов) относительно общей площади Объекта, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора.

3.3.8. По окончании срока, определенного в сообщении для принятия Объекта, Участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) Объекта, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за последним днем периода, установленного для осмотра Объекта и подписания акта приема-передачи.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться на принятие Объекта в более поздний срок, нежели указанный в сообщении, как на основание не оплачивать коммунальные платежи с даты их начисления.

3.3.9. Заключить договор с Управляющей компанией, в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 28.12.2004 г. № 188 ФЗ, о содержании и ремонте общего имущества и об оказании коммунальных услуг после подписании акта приема-передачи Объекта и передачи дома в управление Управляющей компании.

3.3.10. До момента передачи Дома Управляющей компании, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту персонала Застройщика.

3.3.11. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, последний, обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

3.3.12. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.13. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Участник долевого строительства, как будущий собственник Объекта, вправе совместно с другими Участниками долевого строительства выбрать способ управления Домом, в соответствии с действующим законодательством РФ, необходимый для управления Домом и обеспечения его эксплуатации.

3.4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

3.4.3. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены Договора предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем обращении в суд в срок 10 (десять) рабочих дней, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома;

- 2) существенного изменения проекта Объекта, которое входит в состав Дома;
- 3) изменения назначения общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома;
- 4) в иных установленных федеральным законом.

3.4.4. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после внесения цены Договора в полном объеме в порядке, установленном действующим законодательством РФ, только с письменного согласия Застройщика. В случае наличия на стороне Участника долевого строительства неисполненного обязательства по уплате цены Договора, уступка прав и обязанностей Участника долевого строительства не допускается. Передача прав и обязанностей оформляется трехсторонним соглашением, при этом к правопреемнику Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по настоящему Договору, если иное не будет предусмотрено указанным соглашением. За согласование соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору, правопреемник Участника долевого строительства уплачивает Застройщику стоимость услуг в размере 1% от цены договора. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами акта приема-передачи.

3.4.5. При наличии в Акте осмотра Объекта сведений о недостатках Объекта, обратиться к Застройщику с одним из требований, предусмотренным ч. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в семидневный срок с момента получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности Объекта к передаче.

3.5. Участник долевого строительства не имеет права:

3.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию Объекта, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, без письменного разрешения и согласования Застройщика.

3.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение здания.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта обязан направить Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома, о готовности Объекта к передаче и о дате явки для приемки Объекта. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан принять Объект или предоставить Застройщику мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи на Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия Объекта не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, а также все расходы по содержанию, сохранности Объекта и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия Объектов долевого строительства, за исключением поступления к Застройщику в течение указанного срока требований, в соответствии с п. 3.4.5 настоящего Договора.

4.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

4.5. Все дефекты, недоделки определяются в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативной документации, перечень которой установлен проектной документацией, в Акте осмотра Объекта, составленным в период, отведенный для осмотра и принятия Объекта, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Внесение изменений и дополнений в Акт осмотра Объекта не допускается, а требования участника долевого строительства относительно недостатков, неуказанных в Акте осмотра Объекта, рассмотрению не подлежат. При этом Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, предусмотренного разделом 6 настоящего Договора.

4.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в указанный срок, или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта в отсутствие требований, в соответствии с п. 3.4.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом, одностороннего акта. В

случае составления Застройщиком одностороннего акта, Участник оплачивает коммунальные платежи в соответствии с п. 3.3.8. настоящего Договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. На момент подписания Сторонами Цена настоящего Договора (Депонируемая сумма) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

5.2. Расчет по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке. Оплата производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере депонируемой суммы на счет эскроу, открытый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

По соглашению Сторон до момента оплаты по настоящему Договору путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование депонируемой суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек не позднее «__» _____ 2021 г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк. Срок действия аккредитива _____ (_____) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает ПАО Сбербанк самостоятельно получить Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

После получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, депонируемая сумма с аккредитива зачисляется на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства Эскроу-агентом.

5.3. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

5.3.1. За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, посредством перечисления денежных средств на счет эскроу.

5.3.2. За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от ____ № ____), (далее именуемым «Банк») по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе Новосибирске между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, посредством перечисления денежных средств на счет эскроу.

5.3.3. За счет средств материнского (семейного) капитала в размере _____ (_____) рублей 00 копеек на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____, номер _____, выданный _____ г. на основании Решения _____ № _____ от _____ г., – не позднее 3 (трех) банковских дней посредством перечисления денежных средств на счет эскроу.

5.4. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

5.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома, перечисляются уполномоченным банком Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, договор счета эскроу прекращается. В случае прекращения договора счета эскроу, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае оплаты цены Договора, в установленный настоящим Договором срок, цена Договора остается неизменной на весь период строительства.

5.8. При нарушении срока уплаты цены Договора, цена Договора и порядок оплаты подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

5.9. В случае разницы между указанной общей площадью Объекта по Договору и площадью Объекта, указанной в техническом паспорте на Дом более чем на 5% Участник долевого строительства либо Правопреемник Участника долевого строительства (в случае уступки прав) обязан произвести доплату исходя из общей стоимости Договора пропорционально внесенной оплате, в части превышающей допустимый пятипроцентный предел отклонения.

Оплату следует произвести в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на Дом, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, и уведомления об этом Участника долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади Объекта по обмерам специализированной организации по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации более чем на 5%, Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры в течение двух месяцев с момента получения от Участника долевого строительства уведомления.

5.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта по Акту приема-передачи.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, 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, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.3.11. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.4. С момента подписания Акта приема-передачи на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Настоящий Договор, акт приема-передачи Участником долевого строительства Объекта и документ, подтверждающий полную оплату по настоящему Договору, являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Объект. Регистрация права собственности на Объект осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

8.3. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 3.5.1. и 3.5.2. настоящего Договора, Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о выявленных нарушениях, указанный акт может быть подписан Застройщиком в

одностороннем порядке. Выявленные замечания устраняются за счет средств Участника долевого строительства по смете, предоставленной подрядной организацией в сроки, указанные Застройщиком.

8.4. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы стороны Договора составляют двухсторонний акт либо письменно уведомляют друг друга об этих обстоятельствах. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, забастовки, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

8.5. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса.

8.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

9. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ГРАНДПАРК»**
ОГРН 1195476073770
ИНН/КПП 5402056404/540201001
**Юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Линейная,
д 53/1, офис 5**
Р/сч 40702810644050062330
ПАО «СБЕРБАНК»
Кор/сч 30101810500000000641
БИК 045004641
Контактный номер телефона:
Электронная почта:

Участник долевого строительства:
Гр. _____, _____ года рождения
Паспорт серия _____ номер _____
Выдан _____, _____ г.
Код подразделения: ____ - _____
Зарегистрированный-(ая) по адресу: _____
Контактный номер телефона:
Электронная почта:

Генеральный директор

/ _____ / **Н.Д. Галитаров** / _____ / _____ /