

Договор
участия в долевом строительстве № ____/Г ____

г. Новосибирск

« ____ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом-Строй Центр» (ООО СЗ «Дом-Строй Центр»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора управляющей организации ООО «Строитель» Масловского Михаила Александровича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации от 29.12.2022г., с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является участие в долевом строительстве Объекта: **«Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторными подстанциями по ул. Горская в Ленинском районе г. Новосибирска. Корпус А с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой в осях 3.К-9.К/И.К-М.К – I этап строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторными подстанциями»** (далее по тексту именуемый – «Объект» или «Жилой дом»).

1.2. «Застройщик» по настоящему договору, своими силами или силами привлеченных третьих лиц, обязуется построить, ввести в эксплуатацию жилой дом, указанный в п.1.1. настоящего договора, а «Участник долевого строительства» обязуется оплатить общую стоимость Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Планируемый срок ввода в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2028 года.

Срок передачи «Участникам долевого строительства» - не позднее 31.03.2029 года.

1.3. «Застройщик» вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а также досрочно ввести в эксплуатацию жилой дом, указанный в п. 1.1 настоящего договора.

1.4. Земельный участок для строительства жилого дома принадлежит «Застройщику» на праве собственности, номер регистрации права в ЕГРН 54:35:000000:41237-54/163/2021-1 от 16.12.2021 года.

1.5. Строительство жилого дома осуществляется на земельном участке площадью 20659 кв.м., кадастровый номер 54:35:000000:41237, на основании: проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, разрешения на строительство № 54-35-220-2022 от 21.12.2022 года, проектной декларации, опубликованной на сайте Застройщика и официальном сайте по раскрытию информации Застройщика: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/52021>

«Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией, опубликованной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Основные характеристики Объекта: подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:

Наименование характеристики	
Вид	здание
Назначение	Многоквартирный дом
Этажность	31
Общая площадь, м²	26967,18
Материал наружных стен	бетонный каркас с кирпичным заполнением
Материал поэтажных перекрытий	железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	до 6 баллов

1.7. Объект долевого строительства – квартира, часть общего имущества в многоквартирном доме пропорционально площади квартиры, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства», при условии полного выполнения «Участником долевого строительства» всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

Назначение Объекта долевого строительства-жилое помещение.

Квартира - часть жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в жилом доме, по завершении строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность «Участнику долевого строительства», имеет следующие основные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Условный номер квартиры согласно проектной декларации	
Общая проектная площадь, кв.м (с учетом лоджии)	
Общая проектная площадь, кв.м (без учета лоджии)	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1 (коридор), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2 (санузел), кв. м	
Площадь лоджии-1, кв. м	

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной, согласно проектной документации жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры, и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджии.

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, его местоположение на этаже строящегося многоквартирного дома, определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.8. Общая и жилая проектные площади, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на жилой дом.

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического плана. В целях исчисления расхождения общей площади Квартиры, указанной в настоящем Договоре, и общей фактической площади Квартиры, площадь лоджии не учитывается.

В случае уменьшения, либо увеличения по результатам технической инвентаризации общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем договоре, менее чем на 4 (Четыре) процента, цена настоящего договора перерасчету не подлежит. Такое расхождение стороны признают незначительным и не будут иметь взаимных претензий.

1.9. Условием привлечения денежных средств «Участников долевого строительства» для долевого строительства Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, является размещение денежных средств «Участников долевого строительства» на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДОЛЕВОГО ВЗНОСА

2.1. Цена договора (долевой взнос) – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» «Застройщику» в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

2.2. Расчетная стоимость долевого взноса составляет () рублей и определяется исходя из площади Квартиры, площади лоджии и части общего имущества согласно п.1.7. настоящего Договора.

Оплата стоимости Объекта долевого строительства «Участником долевого строительства» производится за счет собственных денежных средств в размере () рублей в течении 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.3. Обязанность «Участника долевого строительства» по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке эскроу-счет.

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Альфа-Банк» (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) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

1) **Эскроу-агент:** АО «Альфа-Банк» (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593, к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО), адрес местонахождения – Россия, 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27, адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +74956209191.

2) **Депонент:** **ФИО**

3) **Бенефициар:** ООО СЗ «Дом-Строй Центр», ИНН 5406747836

4) **Депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения:** _____ (_____)

рублей 00 копеек.

5) Срок условного депонирования денежных средств: 30 сентября 2028 г.

6) Реквизиты для перечисления денежных средств с эскроу-счета:

в пользу «Застройщика» (Бенефициара)

ООО СЗ "ДОМ-СТРОЙ ЦЕНТР", ИНН 5406747836, р/счет 40702810123000016243, ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 045004774, к/с 30101810600000000774.

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

2.6. «Участник долевого строительства» обязуется не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора предоставить в АО «Альфа-Банк» заявление на открытие эскроу-счета, а также документы, необходимые для его открытия.

2.8. Основанием перечисления «Застройщику» (Бенефициару) стоимости Объекта долевого строительства (депонированной суммы) является предоставление «Застройщиком» Банку Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Указанные денежные средства перечисляются Банком «Застройщику» не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня предоставления документации.

2.9. «Участник долевого строительства» не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика». В случае оплаты «Участником долевого строительства» цены Договора или части цены Договора на расчетный счет «Застройщика», «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств «Участника долевого строительства», предусмотренного действующим законодательством, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования, а также компенсирует расходы по возврату платежа «Участнику долевого строительства».

2.10. Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства Участников долевого строительства, единовременно поступивших как на расчетный счет «Застройщика», так и в качестве зачета кредитных средств и процентов, в момент раскрытия счетов эскроу обезличены, целевое использование денежных средств «Участника долевого строительства» означает, что «Застройщик» вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми «Участником долевого строительства» по настоящему Договору, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене Договора будет израсходована «Застройщиком» на строительство (создание) Объекта, а также иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств «Участника долевого строительства», в любой момент времени Инвестиционного цикла.

Инвестиционный цикл – для целей настоящего Договора период времени с начала формирования у «Застройщика» затрат на строительство (создание) Объекта до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», благоустройство территории Объекта, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств «Участника долевого строительства».

«Застройщик» использует денежные средства, полученные от «Участника долевого строительства», исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта недвижимости, на оплату услуг технического заказчика, компенсацию затрат по проектным и пред проектным работам, на возмещение затрат, связанных с подготовкой строительной площадки, на оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, оплату расходов по благоустройству прилегающей территории и расходов по строительству объектов, передаваемых органам государственной власти или эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с долевым участием Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Объекта недвижимости, расходов на содержание объектов с момента завершения их строительства до передачи их участникам долевого строительства, погашение полученных для строительства Объекта недвижимости кредитов банков, целевых займов и процентов по ним, на прочие расходы и платежи, связанные со строительством Объекта недвижимости, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.

В случае если по окончании строительства и передачи Объекта, указанного в п. 1.7., «Участникам долевого строительства» (по окончании Инвестиционного цикла) в распоряжении «Застройщика» останутся излишние и (или) неиспользованные денежные средства (экономия от строительства Застройщика), таковые считаются вознаграждением (прибылью) «Застройщика». Экономия от строительства остается в распоряжении «Застройщика» и возврату не подлежит.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. «Застройщик» обязуется передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» в течение шести месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет «Участника долевого строительства» и предоставляет на подписание акты приема-передачи. Передача Объекта долевого строительства оформляется Актом приема-передачи, который вместе с настоящим договором является основанием для последующей регистрации права собственности в органах государственной регистрации. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается «Застройщиком» и «Участником долевого

строительства» или их представителями, действующими на основании доверенности.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

После подписания Акта приема-передачи Объекта, ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине «Застройщика», сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет «Участник долевого строительства».

3.2. По требованию «Застройщика» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства «Участник долевого строительства» обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи. «Участник долевого строительства», после получения уведомления от «Застройщика» о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

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

3.2.1. Датой получения уведомления о завершении строительства является его получение Участником долевого строительства в отделении почтовой связи (либо передача лично). В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения, указанного уведомления-датой его получения является дата поступления уведомления в отделение почтовой связи.

3.2.2. В случае, если «Участник долевого строительства» в указанный срок не приступил к принятию Объекта, или уклоняется от его принятия иным способом без уважительных причин, «Застройщик» вправе по истечении двух месяцев от даты получения «Участником» уведомления, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

3.2.3. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствие с его назначением (с учетом п.1.7, т.е. не препятствующие проведению ремонтных работ) не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи. В случае выявления дефектов указанного характера их перечень указывается Сторонами в Акте приема-передачи.

3.3. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). «Застройщик» вправе не передавать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Такое отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства «Застройщика» по передаче Объекта «Участнику долевого строительства».

3.4. Регистрация права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта, осуществляется «Участником долевого строительства» самостоятельно, за свой счет.

«Участник долевого строительства» имеет право зарегистрировать право собственности на Объект после полной оплаты долевого взноса, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, и подписания Акта приема-передачи.

«Участник долевого строительства» совместно с представителем «Застройщика» осуществляют подачу заявлений на регистрацию договора участия в долевом строительстве в течение десяти рабочих дней, с момента подписания настоящего договора.

3.5. При государственной регистрации права собственности на Объект «Участнику долевого строительства» переходит в собственность общая площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, без учета балконов лоджий, веранд, террас.

3.6. У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.7. «Участник долевого строительства» имеет право производить перепланировку и переоборудование квартиры только после ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания с «Застройщиком» Акта приема-передачи. «Участник долевого строительства», а впоследствии собственник квартиры, производит перепланировку и/или переустройство квартиры за свой счет в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Согласно проектной документации «Застройщиком» жилое помещение передается в состоянии свободной планировки, с возможностью устройства стен (перегородок) в соответствии с проектом, обозначенном в приложении № 1 к Договору пунктирной и зигзагообразной линиями.

Открытие и расположение створок окон и балконных дверей на плане, обозначенном в приложении № 1, показано условно и может быть изменено при разработке рабочей документации.

3.8. «Участник долевого строительства» принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи.

3.9. «Участник долевого строительства» имеет право передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам (Правопреемникам) с уведомлением «Застройщика».

3.10. «Застройщик» и «Участник долевого строительства» обязаны своевременно сообщить другой стороне об изменении адреса (месторасположения, места жительства, номеров телефонов).

3.11. Объект долевого строительства передается «Участнику долевого строительства» без чистовой отделки, в следующей степени готовности:

- Оконные блоки устанавливаются, без финишной отделки откосов;
- Остекление балконов и лоджий выполнено с применением профильной системы с заполнением одинарным листовым стеклом (конструкции «холодного» остекления балконов);
- Входные двери в квартиру устанавливаются;
- Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются.
- Холодное и горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами, без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов. Отводы заканчиваются заглушкой;

• Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливается. «Участник долевого строительства» своими силами и за свой счет устанавливает унитаз, ванну, мойку, полотенцесушители и смесители и иное.

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

• Система отопления выполняется в объеме проекта;

• Установка этажных электрощитов, производится в объеме, предусмотренном проектной документацией. Электрическая плита не поставляется и не устанавливается.

• Слаботочные системы – (интернет, телевидение) – без ввода в квартиру.

• Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно;

• Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов) «Участник долевого строительства» производит за свой счет.

3.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства во время его действия, выражает **свое согласие:**

3.12.1. не размещать наружные блоки системы кондиционирования и прочего оборудования на фасаде здания. В соответствии с постановлением Мэрии г. Новосибирска от 16.08.2013 г. №7762, установка наружных блоков системы кондиционирования и прочего оборудования производится только с разрешения управляющей организации и в указанных для этого местах;

3.12.2. соблюдать требования Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. №1479;

3.12.3. на отсутствие мусоропровода в доме;

3.12.4. на преобразование (раздел, выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим возможным оформлением прав «Застройщика» на вновь образованные земельные участки, при этом площадь участка может измениться. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка в какой-либо иной форме не требуется.

3.12.5. после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., на передачу данных объектов в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций.

3.12.6. на внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь): изменение используемого материала наружных стен Объекта, изменение количества и площади жилых помещений вне Объекта долевого строительства и/или нежилых помещений строящегося Объекта, изменения устройства подземной части Объекта (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземного паркинга), изменения иных технических характеристик Объекта, при условии:

- что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.7. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства,

- что корректировка проектной документации Объекта получит положительное заключение экспертизы проектной документации, и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки. При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется.

В случае, если «Застройщиком» будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта, «Застройщик» обязан внести изменения в Проектную декларацию и обеспечить размещение (публикацию) всех изменений и дополнений, вносимых «Застройщиком» в Проектную декларацию, в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений. Стороны считают внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

3.13. Участник долевого строительства уведомлен о передаче в залог банку Земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора, в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

4.1. Гарантийный срок на:

А) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего

в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи его «Участнику долевого строительства» согласно п.3.1. настоящего Договора;

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома;

В) имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

4.2. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, установленных согласно п. 3.11. настоящего Договора, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (содержания) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

4.2.1. В случае обнаружения недостатков в Квартир Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа свидетельствующее о регистрации права собственности, копию договора, копию Акта приема-передачи на Квартиру и документы обосновывающие заявленные требования.

Подписанием настоящего договора Стороны пришли к договоренности, что в случае выявления Участником долевого строительства в течении гарантийного срока дефектов/недостатков Квартиры в виде трещин, отслоений штукатурного покрытия и т.д., и по факту комиссионного осмотра с участием Сторон дефекты признаны гарантийным случаем, Застройщик производит работы по их устранению за 6 (шесть) календарных месяцев до истечения гарантийного срока предусмотренного п.п. А) п.4.1. условий настоящего Договора.

4.2.2. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведения остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, окраска фасада, его частей, создание навесов, козырьков, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% цены договора, кроме того, вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальный вид.

4.2.2. В течение гарантийного срока, с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, согласно ГОСТ 24544-2020 происходит естественный процесс усадки (ползучести) конструкций дома, и, как следствие, появление трещин на стенах и иных поверхностях помещений жилого дома, что не является гарантийным случаем.

4.2.3. Конструкция «холодного» остекления балконов и лоджий Объекта долевого строительства не является герметичной, что соответствует проектной документации и п. 5.1.5 ГОСТ Р 56926-2016.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (части платежа в случае рассрочки оплаты) «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки на основании заявления Застройщика.

5.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.3. «Участник долевого строительства» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с ч.2 ст. 9 Федерального Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Денежные средства полученные в счет оплаты цены договора возвращаются Участнику долевого строительства Уполномоченным Банком (эскроу-агентом) со счета эскроу на счет Участника долевого строительства.

Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсацию расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 5% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.2 настоящего Договора.

5.4. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 6 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

Адресом/телефонном Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции, Смс-сообщений являются адрес/контактный телефон указанные в Разделе 6 настоящего Договора. В случае изменения адреса/контактного телефона и иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан в 3-х дневный срок с момента такого изменения письменно уведомить Застройщика. В случае нарушения Участником долевого строительства такой обязанности, корреспонденция сообщения, направленные по указанным реквизитам, считаются отправленными надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.5. Систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ч.ч. 4, 5 ст. 5, ч.5 ст. 5, ч.4 ст. 8, ч.ч.3, 5 ст. 9 Федерального Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

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

5.7. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в 3 квартале 2028 г., «Застройщик» обязан, не позднее двух месяцев до истечения данного срока, направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности (в том числе в части возмещения убытков) за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств не поддающихся разумному контролю сторон, возникших после заключения настоящего договора, которые стороны не могли предвидеть при их заключении, объективно препятствующих полному или частичному выполнению сторонами своих обязательств по настоящему договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, эпидемии, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и иные стихийные бедствия. Стороны договорились относить к обстоятельствам непреодолимой силы принятие решений, постановлений, актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, влияющих на ситуацию на строительном рынке, рынке поставки строительных материалов, обязательства застройщика перед дольщиком: действия/бездействия учреждений органов власти РФ, субъектов РФ, местного самоуправления, уполномоченных на определенные действия органов, в том числе Центрального Банка РФ; организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, Банка, осуществляющего проектное финансирование согласно Федерального закона №214-ФЗ, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего договора.

В случае наступления указанных условий «Застройщик» вправе направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении (расторжении) настоящего договора.

5.9. Все споры и разногласия по договору решаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.10. Стороны договорились, что персональные данные об Участнике долевого строительства и размере внесенных им инвестиций по настоящему договору носит конфиденциальный характер и не подлежит передаче третьим лицам, за исключением обязанности предоставить такие данные в установленном действующим законодательством порядке.

5.11. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.12. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр - для «Застройщика», один экземпляр - для «Участника долевого строительства».

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом-Строй Центр» (ООО СЗ «ДОМ-СТРОЙ ЦЕНТР»)

Юридический адрес: 630007, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Сибревкома, д. 9, секция/офис А/201
ИНН 5406747836, КПП 540501001, ОГРН 1135476088330
р/счет 40702810623000016222, ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 045004774, к/с 30101810600000000774

Директор управляющей организации ООО «Строитель»

«Участник долевого строительства»

_____/ _____ /

Я, _____, являясь Участником долевого строительства, в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», подписанием настоящего Договора **даю свое согласие** в целях заключения с ООО СЗ «Дом-Строй Центр» (630007, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Сибревкома, дом 9, секция/офис А/201) и последующего исполнения Договора участия в долевом строительстве, на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, СНИЛС, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к моей личности, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, в целях заключения Договора участия в долевом строительстве с ООО СЗ «Дом-Строй Центр» (630007, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Сибревкома, дом 9, секция/офис А/201) и последующего его исполнения.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе, но не ограничиваясь, распространение, предоставление, доступ к персональным данным следующим организациям: Застройщик, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Управляющая компания, Страховая компания, Удостоверяющие центры для выпуска ЭЦП, Компании, осуществляющие направление на электронную регистрацию сделок), обезличивание, блокирование, уничтожение, удаление, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка персональных данных осуществляется ООО СЗ «Дом-Строй Центр» с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.