

Новосибирская область,
 город Новосибирск
 [Место составления и подписания Договора]

« » _____ 20 ____ года
 [Дата составления и подписания Договора]

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА-Строй-Девелопмент» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент», ИНН: 5410076757, КПП: 541001001, Адрес (место нахождения): 630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, офис 35, зарегистрированное «17» октября 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1185476086377), созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Директора Постникова Михаила Павловича, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Застройщик» или «Бенефициар», с одной стороны,

и

Гражданин(-ка –не) Российской Федерации _____, действующий(-ая – ие) от своего имени и в своих интересах, именуемый(-ая –ый) далее по тексту «Участник долевого строительства», с другой стороны (далее по тексту «Застройщик» или «Бенефициар», и «Участник долевого строительства» или «Депонент» при совместном упоминании именуются как «Стороны», а каждый по отдельности – «Сторона»), руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пришли к согласию, составили и заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор», «данный Договор», «настоящий Договор») на указанных ниже условиях о нижеследующем:

РАЗДЕЛ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Во избежание неоднозначного толкования положений настоящего Договора Застройщик и Участник долевого строительства пришли к согласию, что перечисленные ниже термины и определения будут иметь следующие значения:

1.1.1. «Многоквартирный дом» - строящийся силами Застройщика и/или с привлечением третьих лиц Многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой, состоящий из 20 этажей (включая 19 жилых этажей и технический этаж) (общей площадью объекта – 11 900,8 кв.м.), расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:041070:4306, общей площадью 4 448,0 (Четыре тысячи четыреста сорок восемь) квадратных метров по строительному адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, улица Михаила Немыткина и обладающий следующими характеристиками: класс энергетической эффективности (согласно СП 50.13330.2012) – В (Высокий); сейсмостойкость (по сейсмической шкале интенсивности MSK-64) - 6 баллов; материал наружных стен и каркаса – монолитный железобетонный каркас рамно-связевого типа, материал стен – кирпич силикатный или керамический; поэтажные перекрытия – монолитные безбалочные.

1.1.2. «Жилое помещение» - __-комнатная квартира-студия № __ (строительный), являющаяся объектом долевого строительства по настоящему Договору, расположенная на __ (_____) этаже блок-секции № __ Многоквартирного дома, общей приведенной площадью ____ кв.м., общей площадью квартиры ____ кв.м., состоящая из: жилая комната ____ кв.м., санузел ____ кв.м., кухня-ниша ____ кв.м., прихожая ____ кв.м., лоджия ____ кв.м. (с коэф. 0,5 - ____ кв.м.). Графическое описание Жилого помещения на этаже строящегося (создаваемого) Застройщиком Многоквартирного дома, приведено в План-схеме (Приложение № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора) (далее по тексту – «Приложение № 1»).

Строительный номер квартиры может быть изменен по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома, при этом дополнительное соглашение, уточняющее номер Жилого помещения стороны не заключают, а в акте приема-передачи указывают уточненный номер квартиры.

В состав общего имущества Многоквартирного дома входит: помещения общего пользования; ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома.

Общая приведенная площадь Жилого помещения исчисляется как площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, санузлов, коридоров, подсобных помещений, площадь лоджий (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5), балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3) и т.д.

Общая площадь Жилого помещения исчисляется как площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, санузлов, коридоров, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5), балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3).

Застройщик в соответствии с проектом выполняет следующие виды отделочных работ в Жилом помещении:

- установку входных и межкомнатных дверей;
- установку пластиковых оконных блоков с внутренней отделкой;
- оштукатуривание, шпаклевание стен, оклейка обоями;
- устройство натяжного потолка во всех помещениях;
- покрытие полов линолеумом и установка плинтусов;

- установка радиаторов отопления;
- отделка стен санузла и ванной комнаты кафельной плиткой в полную высоту;
- отделка пола санузла и ванной комнаты кафельной плиткой;
- установка в санузле и ванной комнате сантехнического оборудования;
- установка приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии (в электрощите МОП);
- монтаж электропроводки с установкой концевых приборов: выключателей, розеток;
- остекление балконов или лоджий.

Качество указанных выше видов отделочных работ, выполняемых Застройщиком в передаваемом Участнику долевого строительства Жилом помещении, должно соответствовать требованиям строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от «26» декабря 2014 № 1521 (далее по тексту – «Перечень национальных стандартов и правил»), и требованиям, установленным в приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (далее по тексту – «Приложение № 2»).

1.1.3. «Акт приема-передачи» - документ, составляемый и подписываемый Сторонами после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и подтверждающий исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства, который вместе с соответствующими правоустанавливающими документами является основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение в Регистрирующем органе;

1.1.4. «Регистрирующий орган» - уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, которым для целей настоящего Договора является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).

РАЗДЕЛ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц, в предусмотренный подпунктом 2.4.4. пункта 2.4. настоящего Договора срок, построить (создать) Многоквартирный дом и после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Жилое помещение, а также общее имущество в Многоквартирном доме, указанное в пункте 1.1.2. данного Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором сумму денежных средств, предусмотренных в разделе 4 настоящего Договора, и принять Жилое помещение в порядке, предусмотренном подпунктом 3.3.2 пункта 3.3. данного Договора.

2.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в общей долевой собственности Участника долевого строительства будет находиться общее имущество в Многоквартирном доме, а именно: места общего пользования (МОП), ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Многоквартирного дома.

2.4. Застройщик подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.4.1. Владеет земельным участком, предоставленным для строительства Многоквартирного дома, на основании Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска от «26» сентября 2018 года № 131700т, заключенного с Мэрией города Новосибирска и зарегистрированного «09» октября 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, номер государственной регистрации: 54:35:041070:4306-54/001/2018-1, Соглашения от «16» июля 2019 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 131700т от «26» сентября 2018 года, зарегистрированного «30» июля 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, номер государственной регистрации: 54:35:041070:4306-54/001/2019-1.

2.4.2. Права на Жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по данному Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

2.4.3. Организует строительство Многоквартирного дома на основании:

а) Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-158-2019 от 19.06.2019 г., с изменениями № 54-Ru54303000-158и-2019 дата выдачи 14.08.2019 г., выдано Мэрией города Новосибирска;

б) Проектной декларации, со всеми изменениями к ней, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (/наш.дом.рф/);

в) Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от «___» _____ 2019 года № _____, выданного Министерством строительства Новосибирской области.

2.4.4. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее «31» декабря 2020 года.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.5.1. Текст данного Договора Участником долевого строительства прочитан, его смысл и изложенные в нем условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

2.5.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.5.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

2.5.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

2.5.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате цены Договора, по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными;

2.5.6. Участник долевого строительства не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника долевого строительства заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

2.5.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Жилого помещения и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

2.5.8. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, что в случае если общая площадь Жилого помещения по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, но в пределах 5 (пяти) процентов, это не повлечет изменения цены данного Договора;

2.5.9. Участник долевого строительства извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:041070:4306, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.5.10. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:041070:4306 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 54:35:041070:4306, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Многоквартирным домом может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать его в Регистрирующий орган.

2.5.11. Участник долевого строительства осведомлен, что денежные средства Участника долевого строительства привлекаются Застройщиком путем размещения денежных средств на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.5.12. Участник долевого строительства с проектной декларацией, со всеми изменениями к ней, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (/наш.дом.рф/) ознакомлен.

2.5.13. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что уступка прав требований по данному Договору третьему лицу (далее по тексту также – «новый Участник долевого строительства») и заключение с таким лицом соответствующего соглашения об уступке прав требований, допускается только при соблюдении следующих условий:

(а) после полной уплаты Участником долевого строительства всех оговоренных настоящим Договором платежей или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

(б) с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Жилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта 6 статьи 8 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

(с) после получения Застройщиком, предварительного письменного уведомления от Участника долевого строительства, о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства (далее по тексту – «Уведомление о намерении совершить уступку»);

(д) по истечению срока, указанного в пункте 3.2.6. настоящего Договора, в течение которого Застройщик, вправе воспользоваться преимущественным правом перевода на себя, прав требований Участника долевого строительства по данному Договору (далее по тексту – «Преимущественное право»).

2.5.14. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком, что:

(а) гарантийный срок на Жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Жилого помещения Участнику долевого строительства.

(б) гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Жилого помещения, являющегося частью Многоквартирного дома.

2.5.15. Участник долевого строительства поставлен в известность Застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи включая акты, составленные Застройщиком в одностороннем порядке и т.п.) связанные с исполнением настоящего Договора, его изменением или расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий настоящего Договора, будут направляться Застройщиком посредством почтового отправления ценным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 8 настоящего Договора. В случае если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в подпунктах 3.3.20 и 3.3.21 пункта 3.3 данного Договора, письменно не уведомит Застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных Застройщиком в порядке, способом и по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим, неблагоприятных последствий.

2.5.16. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что указанные в подпунктах 2.5.1-2.5.15 пункта 2.5 настоящего Договора гарантии, заверения и подтверждения Участника долевого строительства:

(а) взятые вместе и по отдельности составляют существенное условие настоящего Договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации);

(б) составляют сведения, на которые полагается Застройщик при заключении настоящего Договора.

2.5.17. Участник долевого строительства заверяет и подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился и получил от уполномоченного представителя Застройщика разъяснения и всю интересующую Участника долевого строительства информацию, относительно требований предъявляемых к качеству отделочных работ, установленных Приложением № 2 к настоящему Договору;

2.5.18. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком о возможности ознакомиться с положениями Технологического регламента на проведение отделочных работ, размещенного на сайте Застройщика по адресу: <https://www.vira-stroy.ru/>;

РАЗДЕЛ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее «31» декабря 2020 года.

3.1.2. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Дома, но не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного данным Договором срока передачи Жилого помещения, направить Участнику долевого строительства сообщении о готовности Жилого помещения к передаче, а также о дате явки для совершения Сторонами действий, направленных на сдачу-приемку Жилого помещения. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под роспись или направляется заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 8 настоящего Договора. Участник долевого строительства в любом случае считается получившим заказное письмо по истечении 7 (семи) календарных дней с момента (даты) отправки корреспонденции Застройщиком, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Риск неполучения или несвоевременного получения входящей корреспонденции Застройщика, а также связанные с этим неблагоприятные последствия, возлагается на Участника долевого строительства, в полном объеме.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Жилое помещение, с выполненными в нем отделочными работами, предусмотренными в подпункте 1.1.2 пункта 1.1 Договора, качество которых должно соответствовать требованиям строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, и требованиям, установленным приложением № 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, по Акту приема-передачи в срок до «31» марта 2021 года включительно. Использование и замена материалов при внутренней отделке Жилого помещения производится по усмотрению Застройщика без согласования с Участником долевого строительства. При этом обязательства Застройщика по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с момента (даты) подписания Сторонами Акта приема-передачи (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором).

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

3.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.6. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов и/или контактных данных (номеров телефонов, адреса электронной почты, адреса места нахождения), указанных в разделе 8 настоящего Договора, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактных данных.

3.1.7. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать к строительству (созданию) Многоквартирного дома третьих лиц.

3.2.2. По согласованию с Участником долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заемные) средства.

3.2.4. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Многоквартирный дом. При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Участника долевого строительства. Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик Жилого помещения Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.5. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования пункта 3.5.2. настоящего Договора, если Участник долевого строительства в разумный срок после получения письменного предупреждения Застройщика, не предпринял мер по устранению выявленных Застройщиком нарушений.

3.2.6. В случае получения от Участника долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку, воспользоваться своим Преимущественным правом и заключить с Участником долевого строительства соответствующее соглашение об уступки прав требований по Договору (далее по тексту – «Соглашение об уступке»), по цене предложения новому Участнику долевого строительства, указанной в Уведомлении о намерении совершить уступку, Застройщик вправе воспользоваться Преимущественным правом в течение 30 (тридцати) календарных дней начиная с даты, следующей за датой получения Уведомления о намерении совершить уступку, направляемого Участником долевого строительства одним из указанных в подпункте 3.3.21 пункта 3.3 данного Договора способов.

Для целей исполнения условий настоящего пункта Договора, датой получения Застройщиком Уведомления о намерении совершить уступку, считается дата, указанная уполномоченным представителем Застройщика, в почтовом уведомлении о вручении – при направлении Участником долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42 либо дата, проставленная уполномоченным представителем Застройщика на втором экземпляре Уведомления о намерении совершить уступку, с указанием входящего номера Застройщика, а также ФИО и должности лица, принявшего Уведомления о намерении совершить уступку – при вручении Участником долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42.

О намерении воспользоваться Преимущественным правом и заключить с Участником долевого строительства Соглашение об уступке, по цене предложения новому Участнику долевого строительства, Застройщик обязан письменно известить Участника долевого строительства не позднее дня прекращения Преимущественного права, включительно. Стороны специально оговаривают, что днем прекращения Преимущественного права Застройщика считается последний день срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену, в порядке и сроки, указанные в разделе 4 данного Договора.

3.3.2. Приступить к принятию Жилого помещения по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) получения сообщения Застройщика о готовности Жилого помещения к передаче.

3.3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения в предусмотренный пунктом 3.3.2. данного Договора срок, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания этого срока вправе составить Акт о передаче Жилого помещения. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной Застройщиком по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.4. Риск случайной гибели или повреждения Жилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком Акта о передаче Жилого помещения или подписания Сторонами двустороннего Акта приема-передачи Жилого помещения.

3.3.5. Акт о передаче Жилого помещения может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства заказным или ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком Акта о передаче Жилого помещения посредством почтового отправления по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 8 данного Договора, опись вложения и квитанция об отправке заказного или ценного письма в случае, указанном в подпункте 3.3.5, является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

3.3.7. Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования о недостатках Жилого помещения в случае составления Застройщиком Акта о передаче Жилого помещения, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре Жилого помещения во время его принятия по двухстороннему Акту приема-передачи Жилого помещения.

3.3.8. В случае обнаружения недостатков при осмотре Жилого помещения указать их в Акте приема-передачи. При отсутствии в Акте приема-передачи сведений о недостатках/дефектах Жилого помещения, считается, что качество Жилого помещения соответствует условиям данного Договора, требованиям строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, а также требованиям, установленным приложением № 2 к настоящему Договору, Проектной документацией, градостроительными регламентами и иным требованиям.

После устранения выявленных недостатков Застройщиком и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок со дня получения уведомления явиться для повторной приемки Жилого помещения.

3.3.9. Строительные несоответствия (устранимые дефекты), выявленные при передаче Жилого помещения, не являются основанием для отказа от принятия Жилого помещения. Указанные несоответствия подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня следующего за днем активирования указанных несоответствий. Под несоответствиями в настоящем пункте Договора понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в Жилом помещении, от проекта, действующих строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, а также условий настоящего Договора и Приложения № 2 к нему, позволяющие использовать Жилое помещение в соответствии с его назначением.

Недостатки и/или дефекты Жилого помещения, выявленные при передаче Жилого помещения и которые делают данное Жилое помещение непригодным для использования в соответствии с его назначением, также подлежат активированию Участником долевого строительства и Застройщиком или их уполномоченными представителями. В случае обнаружения таких недостатков и/или дефектов и их надлежащего активирования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

(а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

(б) соразмерного уменьшения цены данного Договора;

(с) возмещения свои расходов на устранение выявленных недостатков и/или дефектов, делающих Жилое помещение непригодным для использования в соответствии с его назначением.

3.3.10. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, передать данный Договор в Регистрирующий орган. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего Договора в Регистрирующий орган, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего Договора и последующей регистрации права собственности на Жилое помещение. Настоящий Договор, разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Акт приема-передачи и документы, подтверждающие полную оплату Участником долевого строительства всех платежей по данному Договору являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Жилое помещение в Регистрирующем органе. Регистрация права собственности на Жилое помещение осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

3.3.11. В целях сохранения единства проектного решения Многоквартирного дома не производить изменений фасадов Многоквартирного дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Многоквартирного дома до оформления Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.3.12. С момента принятия Жилого помещения, а в случае непринятия Жилого помещения – с даты, указанной в одностороннем Акте передаче, до момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), за счет собственных средств, производить Застройщику оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Многоквартирный дом персонала, по тарифам, определяемым Застройщиком, в течение 3 (трех) дней с момента (даты) получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте Договора расходов.

3.3.13. Заключить после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Жилого помещения договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащего ему Жилого помещения и Многоквартирного дома пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей собственности в Многоквартирном доме.

3.3.14. До момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в Жилое помещение персонала Застройщика.

3.3.15. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Многоквартирного дома, в составе которого находится Жилое помещение, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Многоквартирный дом, в составе которого находится Жилое помещение, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Многоквартирном доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

3.3.16. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента (даты) уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения.

3.3.18. Обязанность по передаче Жилого помещения является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Жилое помещение до полной оплаты им цены настоящего Договора.

3.3.19. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

3.3.20. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов и/или контактных данных (номера телефона, адреса электронной почты, адреса регистрации и/или иного адреса, определенного Участником долевого строительства, в качестве адреса для направления корреспонденции) указанных в разделе 8 Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактов данных. Способы направления Участником долевого строительства уведомления о смене своих реквизитов и/или контактных данных Застройщику, аналогичен способам направления Уведомления о намерении совершить уступку, согласованным Сторонами в подпункте 3.3.21 пункта 3.3 настоящего Договора.

3.3.21. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства обязан предварительно, в письменной форме, уведомить об этом Застройщика. Уведомление о намерении совершить уступку, в обязательном порядке, должно содержать сведения о новом Участнике долевого строительства (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации, контактные данные), а также указание цены и других условий уступки прав требований по Договору. Уведомление о намерении совершить уступку может быть направленно Участником долевого строительства, в адрес Застройщика, одним из указанных ниже способов:

(а) посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42;

(б) посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления о намерении совершить уступку, определяется Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению.

3.3.22. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и принявший решение самостоятельно совершить все необходимые для этого юридические и фактические действия, направленные в том числе на подготовку и оформление Соглашения об уступке, без обращения за оказанием данной услуги к официальным представителям Застройщика, обязан включить в текст Соглашения об уступке условия о том, что:

(а) Права и обязанности Участника долевого строительства по данному Договору переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме, в котором они существуют на дату заключения Соглашения об уступке;

(б) Участник долевого строительства передает новому Участнику долевого строительства оригинал данного Договора, а также все существующие на дату передачи приложения, изменения и дополнения к нему, в момент подписания Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства Соглашения об уступке;

(с) Новый Участник долевого строительства вправе передать права по данному Договору, возникшие на основании заключенного с Участником долевого строительства Соглашения об уступке, иным физическим или юридическим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

(d) Новый Участник долевого строительства в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) государственной регистрации Соглашения об уступке в Регистрирующем органе, обязан направить в адрес Застройщика уведомление о состоявшейся уступке прав требований по Договору (далее по тексту – «Уведомление об уступке»), с приложенной к нему копией Соглашения об уступке (с отметкой Регистрирующего органа о произведенной государственной регистрации). Уведомление об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, может быть направленно новым Участником долевого строительства в адрес Застройщика одним из указанных ниже способов:

- посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42;

- посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, определяется новым Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению;

(е) Новый Участник долевого строительства поставлен в известность Участником долевого строительства и соглашается с тем, что в случае неисполнения или несвоевременного исполнения Новым Участником долевого строительства своего обязательства уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору, в срок

не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) государственной регистрации Соглашения об уступке в Регистрирующем органе, направив в адрес Застройщика вместе с Уведомлением об уступке копию Соглашения об уступке, Застройщик вправе будет передать Жилое помещение Участнику долевого строительства (даже несмотря на полученное от Участника долевого строительства Уведомление о намерении совершить уступку). При этом Новый участник долевого строительства не вправе будет предъявлять Застройщику какие-либо требования и/или претензии, в том числе имущественного характера, связанные с передачей Застройщиком Жилого помещения ненадлежащему лицу, а также связанные с нарушением Застройщиком сроков передачи Жилого помещения новому Участнику долевого строительства;

(f) Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые юридические и фактические действия и сдать документы, оформляющие уступку прав требований по Договору на государственную регистрацию в Регистрирующий орган, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) их подписания.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства после полной оплаты всех оговоренных настоящим Договором платежей при условии предварительного письменного уведомления Застройщика о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и истечения срока использования Застройщиком Преимущественного права. В случае неполной оплаты платежей по настоящему Договору уступка прав требований Участником долевого строительства, допускается только при соблюдении указанных в настоящем пункте Договора условий, и с одновременным, переводом долга на нового Участника долевого строительства. Уступка права (требования) допускается с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта о передаче Жилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта 6 статьи 8 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.4.2. Участник долевого строительства намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства вправе обратиться к официальным представителям Застройщика за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также совершение юридических и фактических действий, предусмотренных условиями данного Договора и необходимых для заключения Соглашения об уступке с новым Участником долевого строительства. В случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика, между ними заключатся отдельный договор на оказание платных услуг, с указанием в нем перечня и стоимости услуг. При этом стоимость услуг определяться в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника долевого строительства за оказанием услуг.

Для целей исполнения условий настоящего пункта Договора Застройщик ставит Участника долевого строительства в известность о том, что:

(a) адресом (местом нахождения) официальных представителей Застройщика является адрес офиса VS-Недвижимость: город Новосибирск, улица Фрунзе, дом № 63. Режим работы: Пн-Пт с 9-00 до 18-00.

(b) в случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг, направление Уведомления о намерении совершить уступку в адрес Застройщика не требуется. В этом случае Застройщик считается, надлежащим образом, уведомленным о намерении Участника долевого строительства уступить свои права требования новому Участнику долевого строительства с даты, следующей за датой обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг.

3.5. Участник долевого строительства не вправе:

3.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию Жилого помещения, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное Жилое помещения в Регистрирующем органе, без разрешения и согласования Застройщика.

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

Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком, что выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение Многоквартирного дома.

РАЗДЕЛ 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется безналичным порядке.

Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и определяется как произведение размера общей приведенной площади Жилого помещения _____ (_____) квадратных метров и стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей 00 копеек. В цену Договора включена сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА-Строй-Девелопмент» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент»), адрес: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, офис 35, адрес электронной почты: io.vira-stroy@bk.ru.

4.2.1. **Депонируемая сумма:** _____ (_____) рублей 00 копеек

4.2.2. Внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в течении 3(трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.3. Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № _____ от «__» _____ 201_ г.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент», ИНН 5410076757, КПП 541001001, р/с 40702810044050002848, СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641.

4.2.4. Срок условного депонирования денежных средств на счет эскроу до **30.06.2021 года**.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными с момента (даты) уплаты, в полном объеме, денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

РАЗДЕЛ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренных пп. 3.3.10., пп. (f) пункта 3.3.22. Договора сроков, Участник долевого строительства обязан по требованию Застройщика уплатить пеню в размере 0,01 % от цены Договора за каждый день просрочки в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства подпункта 3.3.11, 3.5.1. Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.

5.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в подпункте 3.3.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с управлением и содержанием Многоквартирного дома, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100% вышеуказанных затрат.

5.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п.3.3.12. настоящего Договора, последний уплачивает Застройщику пеню, начисленную на сумму просроченного платежа из расчета 3 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, исчисляемого с момента выставления Застройщиком счёта на оплату.

5.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.21 и 3.3.22 пункта 3.3 настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 2 (двух) процентов от цены настоящего Договора.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Жилого помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Многоквартирного дома 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 Многоквартирного дома или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Многоквартирного дома возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Многоквартирного дома правил и условий эффективного и безопасного использования Многоквартирного дома, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В иных случаях, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора, Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы,

должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

5.8. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

При возникновении споров, требований и/или претензий по вопросам, предусмотренным в настоящем Договоре или в связи с ним, Стороны обязуются принять все возможные и разумные меры для урегулирования споров путем переговоров, соблюдение претензионного (досудебного) порядка рассмотрения спора является для Сторон обязательным.

В целях урегулирования всех возникающих споров, в том числе споров, связанных с недостатками и/или дефектами Жилого помещения, выявленными как при приемке Жилого помещения от Застройщика, так и в течение гарантийного срока, Участник долевого строительства вправе до обращения в суд, обратиться с соответствующим заявлением (претензией) в Отдел Контроля Качества Застройщика, одним из указанных ниже способов:

(а) посредством электронной почты на адрес: okk@vira-stroy.ru;

(b) позвонив по номеру телефона: 8 /383/ 312-00-20;

(с) лично посетив офис Отдела Контроля Качества Застройщика, расположенный по адресу: 6300022, город Новосибирск, Кировский район, улица Петухова, дом № 99/2 офис № 20.

Все неразрешенные споры, требования и/или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, включая разногласия в отношении его существования, действительности, исполнения или прекращения, подлежат рассмотрению в компетентном суде.

РАЗДЕЛ 6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами либо их уполномоченными представителями. Все изменения дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При этом, срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента их подписания Сторонами.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего требования.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их подписания, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная с 11 (одиннадцатого) дня просрочки представления изменений на государственную регистрацию. Уплата неустойки производится Участником долевого строительства после предъявления Застройщиком соответствующего требования.

6.2. Расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства на основании части 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о предстоящем расторжении в срок не позднее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

6.2.2. Застройщик вправе при наличии оснований, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок не ранее чем за 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования Участником долевого строительства:

- при просрочке внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца (при единовременном внесении платежа);

- в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (при внесении платежей в предусмотренный договором срок);

- при наличии иных оснований, предусмотренных законодательством.

6.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления о таком отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Проектная документация может быть изменена во время строительства в установленном порядке без согласования с Участником долевого строительства, если это не противоречит действующему законодательству РФ и не затрагивает характеристики Жилого помещения.

7.2. В случае изменения какой-либо из Сторон своего юридического адреса, фактического адреса, имени гражданина, паспортных данных, наименования юридического лица, банковских реквизитов, контактных телефонов и

адресов электронной почты в данном Договоре, Сторона обязана в течение 7 (семи) дней письменно известить об этом другую Сторону. До момента получения такого уведомления все извещения, направленные по предшествующим реквизитам, считаются действительными.

7.3. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим Договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 4000,00 (четыре тысячи) рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по причинам от него независящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

7.4. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи представителя Застройщика на уведомлениях и письмах к настоящему договору.

7.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Приложение № 1- План-схема на 1 (одном) листе.

2. Приложение № 2 – Требования к качеству отделочных работ в Жилом помещении (предъявляемые в соответствии с внутренними стандартами качества ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент», установленными Технологическим регламентом на проведение отделочных работ.

РАЗДЕЛ 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик» или «Бенефициар»:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА-Строй-Девелопмент» (ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент»)

Юридический адрес:

630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, офис 35

ОГРН 1185476086377,

ИНН 5410076757, КПП 541001001

р/с 40702810044050002848

СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000641

БИК 045004641

io.vira-stroy@bk.ru

Директор _____/Постников М.П./

«Участник долевого строительства» или «Депонент»:

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____,
_____, зарегистрирован(-а) по адресу: _____

конт.тел. _____

e-mail: _____

/ _____ /
(Подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ
(предъявляемые в соответствии с внутренними стандартами качества ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент», установленными Технологическим регламентом на проведение отделочных работ)

Требования к порядку производства отделочных работ, а также к условиям их выполнения, обеспечивающим уровень качества отделочных работ, в соответствии с требованиями строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от «26» декабря 2014 № 1521, и не ниже установленного в настоящем Приложении, определены Застройщиком в Технологическом регламенте на проведение отделочных работ (далее по тексту – «Технологический регламент»), размещенном на сайте Застройщика по адресу: <https://www.vira-stroy.ru/>.

РАЗДЕЛ 1: ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1.1. Все виды отделочных работ в Жилом помещении, выполняются Застройщиком в порядке и в соответствии с требованиями Технологического регламента, условиями Договора и настоящего Приложения к нему. Отделочные работы, в Жилом помещении, должны производиться при температуре окружающей среды и отделываемых поверхностей от + 5 °С до + 30 °С, относительной влажности воздуха не более 60 %, если иное не указано производителем материала, используемого Застройщиком при выполнении отделочных работ в Жилом помещении. Данный температурно-влажностный режим в Жилом помещении должен поддерживаться круглосуточно, в течение всего периода производства отделочных работ, и не менее чем за 2 (двое) суток до начала и 12 (двенадцать) суток после окончания работ.

1.2. При этом, при производстве обоевых работ указанный в пункте 1.1 настоящего Приложения температурно-влажностный режим поддерживается до сдачи Объекта строительства в эксплуатацию.

1.3. Проведение малярных работ с применением красок на органических растворителях должно производиться Застройщиком при температуре не ниже - 10 °С.

1.4. До начала выполнения отделочных работ Застройщиком должны быть выполнены следующие работы:

- (а) полностью завершены работы по монтажу строительных конструкций;
- (б) смонтированы и опрессованы санитарно-технические коммуникации;
- (с) смонтированы и опробованы скрытые электротехнические сети;
- (d) проведена заделка швов между блоками и панелями;
- (е) заделаны и изолированы места сопряжений оконных, дверных и балконных блоков;
- (f) остеклены световые проемы;
- (g) смонтированы закладные изделия.

1.5. Перед нанесением каждого последующего слоя должно производиться обеспыливание обрабатываемой поверхности и, при необходимости, основание обрабатывается грунтовочным составом для снижения или выравнивания его впитывающей способности. При этом предварительная обработка обрабатываемого основания проводится с помощью грунтовочных составов заводского изготовления на основе водорастворимых полимеров (допускается применение материалов на другом связующем по рекомендации производителя материала покрытия).

1.6. Грунтовочные составы должны наноситься на обрабатываемые основания с помощью валика или кисти, при этом допускается нанесение грунтовочных составов с помощью средств малой механизации.

1.7. Производство работ с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов, осуществляется Застройщиком с соблюдением требований СП 163.1325800, а работ по защите строительных конструкций от коррозии, в соответствии с требованиями СП 28.13330, СП 72.13330.

РАЗДЕЛ 2: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ШТУКАТУРНЫХ РАБОТ

2.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что производство штукатурных работ осуществляется Застройщиком, в соответствии с пунктом 1.2 Технологического регламента, а качество штукатурных работ, выполненных Застройщиком в Жилом помещении, в части допустимых отклонений по вертикали, горизонтали, а также неровности поверхности плавного очертания, не должно превышать предельных значений, указанных в Таблице № 1.

Таблица № 1.

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Контроль (метод, объём, вид регистрации)
Простая штукатурка		
Отклонения от вертикали	Не более 8 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту/длину поверхности	Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 70 м², журнал работ

Отклонения по горизонтали	Не более 8 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту/длину поверхности	Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 70 м ² , журнал работ
Неровность поверхности плавного очертания	На площадь 4 м ² не более 8 мм на 1 м, но не более 20 мм на весь элемент	Измерительный, лекалом, не менее трёх измерений на элемент, журнал работ

РАЗДЕЛ 3: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ПОВЕРХНОСТИ, ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ ШТУКАТУРНЫХ И ШПАТЛЁВочНЫХ РАБОТ

3.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что производство шпатлёвочных работ осуществляется Застройщиком, в соответствии с пунктом 1.3 Технологического регламента, а качество поверхности, полученной после выполнения Застройщиком штукатурных и шпатлёвочных работ в Жилом помещении, должно соответствовать требованиям, предъявляемым к качеству поверхности, в зависимости от типа финишного покрытия, указанным в Таблице № 2.

Таблица № 2.

Категория качества поверхности	Назначение	Требования (метод контроля)
K1	Поверхности, к декоративным свойствам которых требования не предъявляются (поверхности предназначены под выполнение облицовочных работ различными типами плиток и листовых материалов)	Допускается наличие царапин, раковин, задигов, следов от инструмента глубиной не более 3 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль проводят не производится)

РАЗДЕЛ 4: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОБОЙНЫХ РАБОТ

4.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что производство обоевых работ осуществляется Застройщиком, в соответствии с пунктом 1.4 Технологического регламента, а приемка обоевых работ, выполненных Застройщиком в Жилом помещении, должна осуществляться визуальным осмотром. При этом, на поверхности, оклеенной обоями, не допускается наличие воздушных пузырей, замятин, пятен и других загрязнений.

РАЗДЕЛ 5: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ

5.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что производство облицовочных работ осуществляется Застройщиком, в соответствии с требованиями Проектной и рабочей документации, а также в соответствии с пунктом 1.5 Технологического регламента. При этом швы облицовки должны быть ровными, одинаковой ширины, а качество облицовочных покрытий, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 3.

Таблица № 3.

Облицованная поверхность	Параметры и требуемые значения			
	Отклонения от вертикали, мм на 1 м длины, не более	Отклонение расположения швов от вертикали и горизонтали, мм на 1 м длины, не более	Неровность плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой), мм, не более	Отклонение ширины шва, мм, не более
Из керамических, стеклокерамических и других изделий:				
- наружная облицовка	6	5	5	± 2
-внутренняя облицовка	5	5	5	± 2
Контроль (метод, объём, вид регистрация)	Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным		Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 100 м ² поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным	

	визуальным осмотром, журнал работ	осмотром, журнал работ
--	-----------------------------------	------------------------

РАЗДЕЛ 6: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ УСТРОЙСТВА ПОЛОВ

6.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что работы по устройству полов, подготовке нижележащих элементов пола, устройству стяжек, звукоизоляции, гидроизоляции, промежуточных элементов пола, а также покрытий из рулонных и штучных полимерных материалов, должны осуществляться Застройщиком, в соответствии с разделом 2 Технологического регламента. При этом качество устройства стяжек, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 4; качество устройства звукоизоляции, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 5; качество устройства промежуточных элементов пола, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 6.

Таблица № 4.

Технические требования:	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Стяжки, укладываемые по звукоизоляционным прокладкам или засыпкам, в местах примыкания к стенам, перегородкам и другим конструкциям, необходимо уложить с зазором шириной не менее 10 мм на всю толщину стяжки и заполнить аналогичным звукоизоляционным материалом. Монолитные стяжки должны быть изолированы от стен и перегородок полосами из гидроизоляционных материалов и демпферными лентами	Визуальный и измерительный, всех мест примыканий, журнал работ
Торцевые поверхности уложенного участка монолитных стяжек после снятия маячных или ограничительных реек перед укладкой смеси в смежный участок стяжки должны быть огрунтованы или увлажнены, а рабочий шов заглажен так, чтобы он был незаметен	Визуальный, не реже четырех раз в смену, журнал работ
Заглаживание поверхности монолитных стяжек следует выполнять до схватывания смесей	Визуальный, всей поверхности стяжек, не реже четырех раз в смену, журнал работ
Заклеивание стыков сборной стяжки должно быть выполнено по всей длине стыков (согласно проектному решению)	Визуальный, всех стыков, журнал работ
Укладку доборных элементов между сборными стяжками на цементных и гипсовых вяжущих следует проводить с зазором шириной 10 - 15 мм, заполняемым смесью, аналогичной материалу стяжки. При ширине зазоров между плитами сборной стяжки и стенами или перегородками менее 0,4 м смесь должна быть уложена по сплошному звукоизоляционному слою	Визуальный и измерительный, всех зазоров, журнал работ

Таблица № 5.

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Крупность сыпучего звукоизоляционного материала:	от 0,15 до 20 мм	Измерительный (контроль проводят при необходимости), не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Влажность сыпучего материала засыпки между лагами:	не более 10 %	Измерительный (контроль проводят при необходимости), не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² засыпки, журнал работ
Ширина звукоизоляционных прокладок:	согласно Проекту	Измерительный (контроль проводят при необходимости), не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м ² поверхности пола, журнал работ
Расстояние между осями полос звукоизоляционных прокладок внутри периметра сборных стяжек:	согласно Проекту	Измерительный (контроль проводят при необходимости), не менее трех измерений на каждой плите сборной стяжки, журнал работ

Таблица № 6.

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Просветы между контрольной двухметровой		Измерительный, не менее пяти измерений

<p>рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для грунтовых оснований - нежестких подстилающих слоев - бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под устройство гидроизоляционного слоя - бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под покрытия других типов - Стяжек и выравнивающих слоев под покрытия из полимерных материалов, защитного полимерного покрытия пола, покрытия из штучных элементов на основе древесины - бетонных подстилающих слоев и стяжек под покрытия из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, поливинилхлоридных плиток, паркетных покрытий, ламината и мастичных полимерных материалов - стяжек и выравнивающих слоев под покрытия других типов - стяжек и выравнивающих слоев под облицовку крупноформатной плиткой (более 1 м²) 	<p>не более 20 мм</p> <p>не более 15 мм</p> <p>не более 5 мм</p> <p>не более 10 мм</p> <p>не более 5 мм</p> <p>не более 5 мм</p> <p>Не более 5 мм</p> <p>Не более 5 мм</p>	<p>на каждые 50 - 70 м² поверхности пола или в одном помещении меньшей площади в местах, выявленных визуальным контролем, журнал работ</p>
Отклонение плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона	<p>0,2% соответствующего размера помещения, но не более 50 мм для грунтовых оснований и нежестких подстилающих слоев и не более 20 мм для элементов других типов</p>	<p>Измерительный, не менее пяти измерений равномерно на каждые 50-70 м² поверхности пола или в одном помещении меньшей площади, журнал работ</p>

РАЗДЕЛ 7: ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящее Приложение, являющееся неотъемлемой частью указанного выше Договора, составлено на 5 (пяти) страницах, в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Подписанием настоящего Приложения, Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что:

(а) Участник долевого строительства ознакомился с требованиями к качеству отделочных работ, установленными в настоящем Приложении, до подписания Договора и данного Приложения к нему. Установленные в Приложении предельные параметры качества отдельных видов отделочных работ, в полной мере удовлетворяют внутренним потребностям и требованиям Участника долевого строительства, к качеству передаваемого ему Застройщиком Жилого помещения;

(б) При возникновении споров, требований и претензий, связанных с недостатками/дефектами отделочных работ, выполненных Застройщиком в передаваемом Участнику долевого строительства Жилом помещении, выявленными Участником долевого строительства как при приемке Жилого помещения от Застройщика, так и в течении всего гарантийного срока, Участник долевого строительства и Застройщик, при оценке качества отделочных работ, будут руководствоваться требованиями, установленными в настоящем Приложении к Договору.

РАЗДЕЛ 8: ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик» или «Бенефициар»:

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА-Строй-Девелопмент»
(ООО СЗ «ВИРА-Строй-Девелопмент»)**

Юридический адрес:

630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, офис 35

ОГРН 1185476086377,

ИНН 5410076757, КПП 541001001

р/с 40702810044050002848

СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000641

БИК 045004641

io.vira-stroy@bk.ru

Директор _____ /Постников М.П./

«Участник долевого строительства» или «Депонент»:

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____,
_____, зарегистрирован(-а) по адресу: _____

КОНТ.ТЕЛ. _____

e-mail: _____

/ _____ /
(Подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)