

**ДОГОВОР № {v8 НомерДоговора}
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

{v8 ДатаДоговораПрописью}

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Магнолия», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Фурсовой Екатерины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта капитального строительства: «Многokвартирные многоэтажные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, подземная автостоянка, котельная в посёлке Кудряшовский Кудряшовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Корпус 1. Котельная»; «Корпус №1. Блок секция №1. 1 этап строительства», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером {v8 КадастровыйНомер}, по адресу: {v8 Адрес} (далее по тексту – «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства – {v8 КоличествоКомнат}-комнатную квартиру № {v8 НомерКвартиры}, общей площадью {v8 ПлощадьОбщаяБезБалкона} кв.м., на {v8 Этаж} этаже Жилого дома (далее по тексту – «Квартира»).

Основные характеристики Жилого дома и Квартиры указаны ниже в таблице:

Основные характеристики Жилого дома:	
Вид	Многokвартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	Количество этажей – {v8 ДомКоличествоЭтажей} Количество подземных этажей – {v8 ДомКоличествоПодземныхЭтажей}
Общая площадь	{v8 ДомОбщаяПлощадь} кв.м.
Материал наружных стен	Здание панельное с несущими продольными и поперечными стенами, фасад в соответствии с проектной документацией. Наружные несущие стены-панели железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	Сборный железобетон
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	б
Основные характеристики Квартиры № {v8 НомерКвартиры}	
Назначение помещения	Жилое
Этаж	{v8 Этаж}
Общая площадь с учетом балкона/лоджии/веранды/террасы	{v8 ПлощадьОбщая} кв.м.
Общая площадь (за исключением балкона/лоджии/веранды/террасы)	{v8 ПлощадьОбщаяБезБалкона} кв.м.
Количество комнат	{v8 КоличествоКомнат}
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, веранд, и террас:	
Комната	кв.м.
Коридор	кв.м.
Кухня	кв.м.
Санузел	кв.м.
Ванная	кв.м.
Гардеробная	кв.м.
Лоджия	кв.м.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в (общую совместную/долевою) собственность.

1.2. Застройщик обязуется организовать выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Квартиры:

- установка входных дверей;
- окна: пластиковые стеклопакеты;
- стены: перегородки из сибита – затирка швов; бетонные стеновые панели заводского изготовления – заделка швов и карманов, без отделки поверхности;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета в МОП и разводкой по квартире;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины;
- монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, с установкой приборов учета и вводных шаровых кранов в санузле на вводе в квартиру, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя);
- остекление балконов/лоджий.

Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

Жилой дом обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.1. настоящего договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Квартиры. Сторонами допускается отклонение окончательной Общей площади Квартиры от проектной Общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 4,9%. Изменение Общей площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий настоящего договора со стороны Застройщика.

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

1.5. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером {v8 КадастровыйНомер}, расположенный по адресу: {v8 Адрес}, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области «03» марта 2021 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:19:010102:3110-54/163/2021-1.
- Разрешения на строительство № 54-RU54519308-47-2022 от 19.04.2022 года, выданного Администрацией Новосибирского района Новосибирской области.
- Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: <https://гкрасцветай.рф>.

1.6. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию строительный адрес Жилого дома будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Цена договора, указанная в настоящем пункте, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Жилого дома, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по целевым кредитам и займам, услуги связи, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Оплата цены договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, 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 №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@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: {v8 ПокупательФИО}.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Магнолия».

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

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № {v8 НомерДоговора} участия в долевом строительстве от {v8 ДатаДоговораПрописью} за квартиру № {v8 НомерКвартиры}, НДС не облагается».

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью1}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

2.2.1. Первый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью1}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.2. Второй платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью2}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.3. Третий платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа3} ({v8 СуммаПлатежаПрописью3}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью3}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.4. Четвертый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа4} ({v8 СуммаПлатежаПрописью4}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью4}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.5. Пятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа5} ({v8 СуммаПлатежаПрописью5}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью5}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.6. Шестой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа6} ({v8 СуммаПлатежаПрописью6}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью6}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.7. Седьмой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа7} ({v8 СуммаПлатежаПрописью7}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью7}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.8. Восьмой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа8} ({v8 СуммаПлатежаПрописью8}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью8}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.9. Девятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа9} ({v8 СуммаПлатежаПрописью9}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью9}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора;**

2.2.10. Десятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа10} ({v8 СуммаПлатежаПрописью10}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью10}, **но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Квартиры, на Участника долевого строительства.

На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего договора.

2.3. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены договора является дата поступления денежных средств на открытый в ПАО Сбербанк счет эскроу. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе услуг банка, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.4. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального Закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование и строительство (создание) Жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

3.1.2. Получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию по окончании срока строительства.

3.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Квартиру по передаточному акту Участнику долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.1.4. Передать Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также в техническом состоянии, указанном в п. 1.1. и в п. 1.2. настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно произвести оплату цены договора в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.2. В случае изменения реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить об этом Застройщика в письменной форме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

3.2.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 13 настоящего договора, о готовности передать Квартиру, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и во время, указанное в уведомлении Застройщика.

3.2.4. В установленный настоящим договором срок приступить к принятию Квартиры.

3.2.5. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора, приступить к принятию Квартиры в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.6. С момента принятия Квартиры в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.7. С момента принятия Квартиры выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.8. С момента принятия Квартиры и до момента заключения договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в случаях аварийных ситуаций, обеспечить возможность доступа к Квартире должностного персонала Застройщика.

3.2.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего договора.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Участник долевого строительства вправе:

4.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных п. 10.4. настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства не имеет права:

4.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Квартиры без разрешения и согласия Застройщика до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту.

4.2.2. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Квартиры до ввода Жилого дома в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Квартире и

осуществлять пользование Квартирой до подписания Участником долевого строительства передаточного акта (в том числе запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).

4.2.3. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом настоящего договора.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных п. 10.3. настоящего договора.

4.3.2. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 4.2.1. настоящего договора, Застройщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким нарушением.

4.3.3. Вносить при строительстве Жилого дома незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Квартиры в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

5. СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2023 года.

6.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства.

6.3. Застройщик обязуется не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Квартиры в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему договору Квартира должна быть передана Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.5. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

6.6. Обязанность Застройщика по передаче Квартиры является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им цены договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до полной оплаты им цены настоящего договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Квартиры Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 настоящего договора в полном объеме.

6.7. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Квартиры, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ в Квартире.

6.8. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного п. 6.1. настоящего договора, Застройщик имеет право досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.

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

6.10. С момента подписания передаточного акта Квартиры на Участника долевого строительства переходит обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, а также ответственность за сохранность Квартиры, сохранность имущества, находящегося в Квартире, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба не по вине Застройщика, в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Квартиры Участником долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц после составления сторонами акта о выявленных недостатках. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ в Квартире.

7.4. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованного при строительстве Квартиры, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п. 7.1, 7.2 настоящего договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.

8.2. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений к нему).

8.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Участнику 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 настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи 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.

9.3. В случае нарушения предусмотренных договором сроков и объемов оплаты стоимости Квартиры, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.2.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

9.5. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Квартире, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и, в случае нарушения условий п. 4.2.1. настоящего договора, обязан привести Квартиру в

первоначальное состояние согласно проекту, в течение 10 (Десяти) рабочих дней за свой счет, а также обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Условия настоящего договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

10.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении, в случаях:

- нарушения Участником долевого строительства уплаты цены договора путем единовременного внесения платежа в течение более чем два месяца;
- нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца при уплате цены договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

10.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении, в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи Квартиры на два месяца;
- если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 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» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.6. Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10.7. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора может быть представлено одной из сторон договора с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Участником долевого строительства и третьим лицом (новым участником долевого строительства).

11.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Срок рассмотрения Застройщиком заявления об уступке прав требований с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

11.4. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по составлению Соглашения (договора) об уступке прав требований, а также его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения (договора) об уступке прав требований со штампом регистрирующего органа.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.2. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 13 настоящего договора.

12.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Жилым домом может быть изменен (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка) по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

12.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что могут быть внесены изменения в проектную документацию при условии сохранения планировки Квартиры.

12.5. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем договоре, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

12.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика. Для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области настоящий договор предоставляется в электронном виде.

12.7. Приложения:

Приложение № 1 – Общие положения;

Приложение № 2 – План квартиры № {v8 НомерКвартиры}.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «Магнолия»**
Юридический адрес: 630132, г. Новосибирск,
пр-кт Димитрова, д. 7, оф. 810А
ОГРН 1185476085519
ИНН 5405030179
КПП 540601001
Телефон: +7 (383) 258-58-91
Электронная почта: ddurascvetai@yandex.ru

Директор

_____ (Фурсова Е.В.)
М.П.

Участник долевого строительства:

{v8 ПокупательФИО1}
Дата рождения: {v8}
ПокупательДатаРожденияПрописью1}
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения1}
{v8 ПокупательВидДокумента1} {v8}
ПокупательСерияНомерПаспорта1}
Код подразделения: {v8}
ПокупательКодПодразделенияПаспорта1}
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт1}, {v8}
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью1}
Зарегистрирован по адресу: {v8}
ПокупательАдресПоПрописке1}
Телефон: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон1}
СНИЛС: {v8 ПокупательСНИЛС1}
ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента1}
Email: {v8 ПокупательEmail1}

_____ (_____)

{v8 ПокупательФИО2}
Дата рождения: {v8}
ПокупательДатаРожденияПрописью2}
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения2}
{v8 ПокупательВидДокумента2} {v8}
ПокупательСерияНомерПаспорта2}
Код подразделения: {v8}
ПокупательКодПодразделенияПаспорта2}
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт2}, {v8}
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью2}
Зарегистрирован по адресу: {v8}
ПокупательАдресПоПрописке2}
Телефон: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон2}
СНИЛС: {v8 ПокупательСНИЛС2}
ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента2}
Email: {v8 ПокупательEmail2}

_____ (_____)

{v8 ПокупательФИО3}
Дата рождения: {v8}
ПокупательДатаРожденияПрописью3}
Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения3}
{v8 ПокупательВидДокумента3} {v8}
ПокупательСерияНомерПаспорта3}
Код подразделения: {v8}
ПокупательКодПодразделенияПаспорта3}
Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт3}, {v8}
ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью3}
Зарегистрирован по адресу: {v8}
ПокупательАдресПоПрописке3}
Телефон: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон3}
СНИЛС: {v8 ПокупательСНИЛС3}
ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента3}
Email: {v8 ПокупательEmail3}

_____ (_____)

Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями собственников дома и общим имуществом жилых домов, расположенных по адресу: ул. Береговая, дп. Кудряшовский, р-н Новосибирский, обл. Новосибирская.

2. Настоящие правила распространяют свое действие не только на собственников помещений и членов их семей, арендаторов, но и на лиц, по каким-либо причинам находящихся по адресу: ул. Береговая, дп. Кудряшовский, р-н Новосибирский, обл. Новосибирская.

3. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов, всех проживающих по адресу: ул. Береговая, дп. Кудряшовский, р-н Новосибирский, обл. Новосибирская, лиц, требований пожарной безопасности, санитарно - гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

4. Жилые помещения дома предназначены для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного и иного производства не допускается. Собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Правила содержания общего имущества в доме

1. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме (далее - помещения общего пользования), электропроводка, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические помещения подвальной части в которых имеются инженерные коммуникации;

- крыша;

- ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);

- земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических

лиц, и иного имущества;

- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен дом;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

- поддержание архитектурного облика дома.

3. Содержание общего имущества дома включает в себя:

- освещение помещений общего пользования;

- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

- уборку и санитарно - гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и другие мероприятия.

4. Собственники помещений утверждают на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома, условия их оказания и выполнения.

5. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности

и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

6. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей долевой собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а также уплачивать коммунальные платежи в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Производить оплату жилищно-коммунальных услуг до 10 числа ежемесячно следующего за отчетным.

8. Производить ремонтные работы только после уведомления Управляющей компании и назначения ответственного лица за производство ремонтных работ.

Запреты и ограничения

1. В целях сохранения эстетического вида фасада жилого дома и соблюдения прав и интересов других собственников запрещается размещать какие - либо предметы за пределами помещения занимаемого собственником.

2. Установка кондиционеров, вентиляционных отверстий, телевизионных антенн и производство работ, изменяющих фасад здания, должны производиться только после предварительного согласования с Управляющей компанией.

3. Запрещается производить перепланировку, переустройство всех технически- инженерных систем (водо-, электро-, тепло-, газа-, снабжения и канализации) без предварительного согласования с Управляющей компанией и получения необходимых разрешений от компетентных органов.

4. Запрещается в местах общего пользования курение, распитие спиртных напитков, принятие наркотических веществ

5. Запрещается мусорить в местах общего пользования (лестничные марши, площадки, придворовые территории и др. МОП)

6. Запрещается складирование и хранение строительных и отделочных материалов, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования, вблизи контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и сброс строительного мусора в указанные контейнеры.

7. Строительный мусор должен быть упакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования.

8. Запрещается самовольная вырубка (вырезка) кустов и деревьев, посадка, срезка цветов и другие действия, влияющие на состояние благоустройства придомовой территории.

9. Запрещается несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах и других местах общего пользования.

10. С 22:00 до 09:00 часов в будние дни и в выходные с 18:00 до 10:00 запрещается производить какие-либо отделочные и прочие работы, включать электроприборы, являющиеся источником шума.

11. Запрещено выводить собак без поводка и намордника, оставлять их без присмотра. Необходимо осуществлять за ними уборку территории.

12. Запрещается в местах общего пользования (лестничные площадки, лестничные марши и проч.) производить какие - либо отделочные работы, осуществлять перепланировку и переустройство.

13. Запрещается осуществлять мойку транспортных средств в границах придомовой территории и в других, не предназначенных для этого, местах.

14. В случае, если в результате действий собственника (его работников) в нарушение настоящих правил, общему имуществу дома будет нанесен ущерб, восстановление повреждений будет производиться за счет данного собственника.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П.

План квартиры № {v8 НомерКвартиры} на {v8 Этаж} этаже многоквартирного жилого дома по ул. Береговая, дп. Кудряшовский, р-н Новосибирский, обл. Новосибирская

Общая площадь Квартиры составляет {v8 ПлощадьОбщаяБезБалкона} кв.м.

Застройщик:

М.П.

Участник долевого строительства:
