

СИЛА ЛЕСА

велнес-квартал

Договор участия в долевом строительстве № {NUMBER}

Застройщик: ООО СЗ «ВИРА на Окружной»

Участник: {#PARTS} {fio}
{/PARTS}

Место подписания Договора:
Дата подписания Договора:

г. Новосибирск
{DATE}

ЗАСТРОЙЩИК:

Фирменное наименование		Полное	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА на Окружной»
		Сокращенное	ООО СЗ «ВИРА на Окружной»
Адрес		Юридический	630020, г. Новосибирск, ул. Окружная, д. 29
		Фактический	
Сведения о регистрации		Дата	08 ноября 2022 г.
		Орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
Банковские реквизиты		Банк	Сибирский Банк ПАО «Сбербанк»
		Р/счет	40702810744050067507
		К/счет	30101810500000000641
		БИК	045004641
Подписант		Должность	Представитель по доверенности
		ФИО	{SIG.name}
		Полномочия	{SIG.doc_base}
Сайт	www.vira-stroy.ru	ИНН	5410098285
Телефон	+7 (383) 271-22-22	КПП	541001001
Е-Mail	info@vs-n.ru	ОГРН	1225400045650

и УЧАСТНИК:

{#PARTS}{fio}, {birth_day} года рождения, {document type} серия {document seria} номер {document_number}, выдан {issue_date} года {issue_who}, место рождения: {birth_place}, СНИЛС: {snils}, электронная почта: {email}, адрес регистрации: {reg_place}{/PARTS}, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

«**Договор**» – настоящий договор участия в долевом строительстве.

«**Сторона**» – Застройщик или Участник при раздельном упоминании.

«**Стороны**» – Застройщик и Участник при совместном упоминании.

«**Закон № 214-ФЗ**» – Федеральный закон 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».

«**Земельный участок**» – земельный участок в границах которого Застройщик строит Жилой дом и обладающий следующими характеристиками:

Кадастровый номер	54:35:041695:295
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Окружная, з/у 40
Площадь (м²)	54988 +/- 82
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) – многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь

	таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) – объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации).
Право, на котором Земельный участок принадлежит Застройщику	Собственность
Основание государственной регистрации права собственности	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № VH-VT-05052023, выдан 05.05.2023 года
	Соглашение о перераспределении земель и земельного участка, № 1244, выдан 10.07.2025 года
	Дополнительное соглашение к Договору купли-продажи недвижимого имущества № VH-VT-05052023, выдан 05.05.2023 года, № 1 от 18.05.2023 года
Дата записи в ЕГРН о государственной регистрации права Застройщика на Земельный участок	«16» июля 2025 г.
Номер записи в ЕГРН о государственной регистрации права Застройщика на Земельный участок	54:35:041695:295-54/129/2025-1

«Жилой дом» – многоквартирный многоэтажный жилой дом, который Застройщик строит своими силами и/или с привлечением других лиц, обладающий следующими характеристиками:

Коммерческое обозначение	Жилой комплекс «Сила леса»
Наименование объекта	Корпус № 1 (по генплану), корпус № 2 (секции 1, 2, 3 (по генплану)) многоквартирного многоэтажного дома № 1 со встроенными помещениями обслуживания Жилой застройки, подземной автостоянкой в осях I/3-I/13 и I/Г-I/К
Количество этажей	15
Количество подземных этажей	1
Общая площадь	45112,9
Материал каркаса	монолитный железобетонный
Материал наружных стен и каркаса:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергетической эффективности	В
Сейсмостойкость	6 баллов
Адрес (строительный)	Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Окружная в Калининском районе
ID Жилого дома на сайте ЕИСЖС	70476

«Помещение» – объект долевого строительства, входящий в состав Жилого дома, подлежащий передаче в собственность Участнику и обладающий следующими характеристиками:

Номер (строительный)	{OBJ.number}	
Вид	Жилое помещение	
Назначение	{OBJ.flat_type_str}	
Этаж	{OBJ.floor}	
Номер подъезда	{OBJ.section_number_short}	
Количество комнат	{OBJ.rooms}	
Общая площадь Помещения, м ²	{OBJ.area_without}	{#CFFLAT.komnata_1}жилая комната {CFFLAT.komnata_1}/{CFFLAT.komnata_1}{#CFFLAT.komnata_2} жилая комната {CFFLAT.komnata_2}/{CFFLAT.komnata_2}{#CFFLAT.komnata_3} жилая комната {CFFLAT.komnata_3}/{CFFLAT.komnata_3}{#CFFLAT.komnata_4} жилая комната {CFFLAT.komnata_4}/{CFFLAT.komnata_4}{#CFFLAT.komnata_5} жилая комната {CFFLAT.komnata_5}/{CFFLAT.komnata_5}
		{CFFLAT.tip_kuhni} {OBJ.area_kitchen}
		{#CFFLAT.san_uzel_1}сан. узел {CFFLAT.san_uzel_1}/{CFFLAT.san_uzel_1}{#CFFLAT.san_uzel_2} сан. узел {CFFLAT.san_uzel_2}/{CFFLAT.san_uzel_2}
		{#CFFLAT.ploschad_prihozhei_1}прихожая {CFFLAT.ploschad_prihozhei_1}/{CFFLAT.ploschad_prihozhei_1} {#CFFLAT.ploschad_prihozhei_2}прихожая {CFFLAT.ploschad_prihozhei_2}/{CFFLAT.ploschad_prihozhei_2}{#CFFLAT.garderob}гардероб {CFFLAT.garderob}/{CFFLAT.garderob}{#CFFLAT.kladovaya} кладовая {CFFLAT.kladovaya}/{CFFLAT.kladovaya}
{#CFFLAT.ploschad_lodzhii}Площадь лоджии, м ² {/CFFLAT.ploschad_lodzhii}{#CFFLAT.ploschad_balkona}Площадь балкона, м ² {/CFFLAT.ploschad_balkona}	{#CFFLAT.ploschad_lodzhii}{CFFLAT.ploschad_lodzhii}/{CFFLAT.ploschad_lodzhii}{#CFFLAT.ploschad_balkona}{CFFLAT.ploschad_balkona}/{CFFLAT.ploschad_balkona}	{#CFFLAT.ploschad_lodzhii}с коэф. 0,5 - {CFFLAT.ploschad_lodzhii_0_5}/{CFFLAT.ploschad_lodzhii}{#CFFLAT.ploschad_balkona}с коэф. 0,3 - {CFFLAT.ploschad_balkona_0_5}/{CFFLAT.ploschad_balkona}
Общая приведенная площадь Помещения, м ²	{OBJ.area}	

«План-схема Помещения» – Приложение № 1 к Договору, содержащее графическое описание расположения частей Помещения по отношению друг к другу, а именно: жилых комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, а также местоположение Помещения на этаже Жилого дома.

«Стандарт организации» – обязательный к применению документ по стандартизации «Работы строительно-монтажные требования к результатам выполнения отделочных работ, работ по устройству внутренних инженерных сетей.» № СТО 96446172-001-2025 от 12.03.2025 г. Опубликован на официальном сайте Застройщика (режим доступа: <https://виравира.рф/dokumenty/>, QR-код для ознакомления:



«Инструкция по эксплуатации» – документ, передаваемый Застройщиком Участнику при передаче помещения по Акту приема-передачи, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

«Акт приема-передачи» – документ, составляемый и подписываемый между Застройщиком и Участником не ранее чем после момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, подтверждающий факт передачи Застройщиком Помещения и его принятия Участником.

«Односторонний Акт о передаче Помещения» – документ, составляемый и подписываемый Застройщиком в случае необоснованного уклонения или отказа Участника от принятия Помещения в установленный срок, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда Участник обязан был приступить к принятию Помещения.

«Акт осмотра» – документ, составляемый и подписываемый между Застройщиком, Участником и иными привлекаемыми ими третьими лицами до фактической передачи Помещения Участнику и подписания Сторонами Акта приема-передачи, подтверждающий проведение Сторонами осмотра Помещения на предмет выявления недостатков Помещения.

«Явные недостатки» – недостатки Помещения, которые могут и должны быть выявлены Участником при визуальном осмотре Помещения без использования специализированного измерительного и вспомогательного оборудования.

«Устранимые незначительные недостатки» – устранимые недостатки Помещения (в т.ч. Явные недостатки), не являющиеся существенным нарушением требований к качеству Помещения по смыслу ч. 3 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, наличие которых не является основанием для признания Помещения непригодным для проживания, не влияет на возможность его эксплуатации по назначению, а следовательно, не является основанием для отказа от принятия Помещения.

«Официальный представитель Застройщика» – лицо, к которому Участник может обратиться за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также совершение юридических и фактических действий, необходимых для заключения Соглашения об уступке. Адресом (местом нахождения) официального представителя Застройщика является адрес офиса VS-Недвижимость: 630112, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 63, офис 35. Сведения и контактная информация об официальном представителе Застройщика указаны на сайте Застройщика.

«Общее имущество в Жилом доме» – имущество Жилого дома, которое после составления и подписания Акта приема-передачи будет принадлежать Участнику на праве общей долевой собственности, состав которого определяется в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

«Уполномоченный представитель» – физическое лицо, действующее от имени и в интересах Участника на основании нотариально удостоверенной доверенности и уполномоченное Участником совершать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на заключение, изменение, расторжение и (или) государственную регистрацию Договора, приложений, дополнений и изменений к нему.

«Управляющая организация» – юридическое лицо, имеющее лицензию на управление многоквартирными домами и оказывающее услуги по управлению Жилым домом на основании заключенного с Застройщиком договора управления многоквартирным домом.

«Орган регистрации» – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).

«Общая площадь Помещения» – состоит из суммы площади всех частей Помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Помещении, за исключением площади лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, и/или балкона с понижающими коэффициентом

- 0,3.

«Общая приведенная площадь Помещения» – состоит из суммы общей площади Помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, и/или балкона с понижающими коэффициентом - 0,3.

«Договор НКЛ» – договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 440B01GFB от 16.02.2026 г., заключенный между Застройщиком и ПАО Сбербанк на финансирование затрат по строительству Жилого дома.

«Соглашение об уступке» – договор, по которому Участник передает новому Участнику свое право требовать от Застройщика передачи Помещения после завершения строительства Жилого дома.

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

2.1. Регулирование отношений:

2.1.1. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом № 214-ФЗ, Законом о защите прав потребителей – в случаях, когда Участником является гражданин, приобретающий Помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.2. Разрешительная документация Застройщика:

2.2.1. Застройщик организует строительство Жилого дома на основании:

2.2.1.1. Разрешения на строительство:

Кем выдано	Мэрия города Новосибирска
Дата выдачи	19.02.2026
Номер	54-35-23-2026
Срок действия	19.08.2028

2.2.1.2. Проектной декларации:

Адрес на сайте ЕИСЖС, где размещена проектная декларация со всеми изменениями	https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/70476
---	---

2.3. Информация о Помещении:

2.3.1. Перечень строительных и отделочных работ, выполняемых Застройщиком в Помещении, указаны в Приложении № 2 к Договору.

2.3.2. Строительный номер Помещения может быть изменен по результатам технической инвентаризации Жилого дома. Застройщик указывает измененный номер Помещения в Акте приема-передачи, при этом заключение какого-либо дополнительного соглашения к Договору, уточняющего номер Помещения, не требуется.

2.3.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Общая площадь 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 Договора.

2.4. Сроки по Договору:

Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома	30.06.2028 года
Срок передачи Помещения Участнику	29.12.2028 года

2.5. Финансирование строительства Жилого дома:

2.5.1. Застройщик строит Жилой дом за счет собственных и привлеченных кредитных денежных средств, предоставленных на основании Договора НКЛ.

2.6. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

2.6.1. Размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

2.7. Обеспечение кредитных обязательств Застройщика:

2.7.1. Кредитные обязательства Застройщика перед ПАО Сбербанк обеспечены в том числе залогом Земельного участка:

Залогодержатель		Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)
Договор ипотеки	Дата	16 февраля 2026 года
	Номер	ДИ01 440B01GFB

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Построить Жилой дом, в предусмотренный Договором срок;

3.1.2. Передать Помещение в {СДЕЛКА.тип_собственности_v} Участнику, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Уплатить цену Договора, в порядке и сроки, согласованные Сторонами в разделе 4 Договора.

3.2.2. Осмотреть и принять Помещение в {СДЕЛКА.тип_собственности_v} в порядке и сроки, согласованные Сторонами в разделах 6 и 7 Договора.

3.3. Помещение передается Участнику вместе с долей в праве общей долевой собственности на Общее имущество Жилого дома.

3.4. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Жилом доме возникает у Участника одновременно с возникновением права собственности на Помещение и не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора составляет {PRICE.price_doc | toTextFull}.

4.2. В цену Договора включена сумма денежных средств, уплачиваемых Участником для строительства (создания) Помещения.

4.3. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

4.4. Участник оплачивает цену Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.4.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: город Москва; адрес: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555-55-50 – для мобильных и городских.

4.4.2. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ВИРА на Окружной» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА на Окружной»), адрес: 630020, г. Новосибирск, ул. Окружная, д. 29, адрес электронной почты: info@vs-n.ru.

4.4.3. Депонируемая сумма: {PRICE.price_doc | toTextFull}.

4.4.4. Срок и порядок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.5. Договора.

4.4.5. Срок окончания условного депонирования денежных средств на счете эскроу: 29.12.2028 года.

4.4.6. Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы является разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведения о размещении в ЕИСЖС этой информации.

4.4.7. Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора НКЛ: ПАО Сбербанк, Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 540645005, Корреспондентский счет: №301018105000000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России.

4.4.8. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО СЗ «ВИРА на Окружной», ИНН 5410098285, КПП 541001001, Расчетный счет: 40702810744050067507, СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Корреспондентский счет: 301018105000000000641, БИК 045004641.

4.4.9. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление Депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.5. Участник перечисляет Депонируемую сумму путем перевода денежных средств на

специальный эскроу счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в следующем порядке:

{#МСК.сумма!=null}

{#ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

4.5.1. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.собственные_средства | toTextFull} Участник выплачивает за счет собственных средств;

4.5.2. Денежную сумму в размере {МСК.сумма | toTextFull} Участник выплачивает за счет Материнского (семейного) капитала в качестве первоначального взноса в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия {МСК.серия} номер {МСК.номер}, выданного на основании решения {МСК.основание} от {МСК.дата_выдачи}. Денежная сумма, указанная в настоящем подпункте Договора, перечисляется в течение 45 (сорока пяти) дней после государственной регистрации Договора.

4.5.3. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.тело_кредита | toTextFull} Участник выплачивает за счет кредитных средств.

Кредитные средства предоставляются Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее по тексту - «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому в городе Новосибирске между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Помещения (далее по тексту – «Кредитный договор»), иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.5.4. Перечисление денежных сумм, указанных в подпунктах 4.5.1., 4.5.3., осуществляется по поручению Участника Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» с номинального счета, открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник, в течение 5 (пяти) рабочих дней по поручению Участника после государственной регистрации Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника).

{/ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

{^ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

4.5.1. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.собственные_средства | toTextFull} Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

4.5.2. Денежную сумму в размере {МСК.сумма | toTextFull} Участник выплачивает за счет Материнского (семейного) капитала в качестве первоначального взноса в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия {МСК.серия} номер {МСК.номер}, выданного на основании решения {МСК.основание} от {МСК.дата_выдачи}. Денежная сумма, указанная в настоящем подпункте Договора, перечисляется в течение 45 (сорока пяти) дней после государственной регистрации Договора.

4.5.3. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.тело_кредита | toTextFull} Участник выплачивает за счет кредитных средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее по тексту - «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому в городе Новосибирске между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Помещения (далее по тексту – «Кредитный договор»), иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

{/ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

{/МСК.сумма!=null}

{^МСК.сумма!=null}

{#ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

4.5.1. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.первый_взнос | toTextFull} Участник выплачивает за счет собственных средств;

4.5.2. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.тело_кредита | toTextFull} Участник выплачивает за счет кредитных средств.

Кредитные средства предоставляются Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее по тексту - «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому в городе Новосибирске между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Помещения (далее по тексту – «Кредитный договор»), иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.5.3. Перечисление денежных средств в счет оплаты цены Договора осуществляется по поручению Участника Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» с номинального счета, открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник, в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника).

{/ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

{^ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

4.5.1. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.первый_взнос | toTextFull} Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

4.5.2. Денежную сумму в размере {ОПЛАТА.тело_кредита | toTextFull} Участник выплачивает за счет кредитных средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее по тексту - «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому в городе Новосибирске между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Помещения (далее по тексту – «Кредитный договор»), иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

{/ДОПСДЕЛ.Требуется_аккредитив}

{/МСК.сумма!=null}

4.6. Участник считается исполнившим свои обязательства по оплате цены Договора надлежащим образом и в полном объеме, с момента полной уплаты цены Договора, в соответствии с условиями Договора.

4.7. Дополнительные условия в связи с привлечением Участником кредитных денежных средств:

4.7.1. В период действия Кредитного договора уступка Участником прав по Договору третьим лицам может быть осуществлена только при условии получения предварительного письменного согласия Банка, при этом Банк вправе потребовать у Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.7.2. С момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости, права требования, принадлежащие Участнику по Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона на основании п. ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Помещение, право получения, которого было оплачено за счет кредита.

4.7.3. Помещение считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона на основании п.п.3 п.2 ст.345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.77, 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. При регистрации права собственности Участника на Помещение одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Регистрация права собственности на Помещение осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

4.7.4. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Помещения могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

4.7.6. При наступлении оснований для возврата Участнику 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 в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5. ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик использует денежные средства, поступившие от Дольщиков на возмещение затрат Застройщика, связанных с:

5.1.1. Приобретением и формированием земельного участка, на котором осуществляется строительство указанных выше объектов недвижимости, в собственность или в аренду, осуществлением арендной платы за такие земельные участки, а также внесением платы за изменение вида разрешенного использования

5.1.2. Проектными работами, экспертизами, испытаниями, топографическими съемками, геодезическими работами, инженерно-геологическими изысканиями, исследованиями, необходимыми согласованиями и заключениями

5.1.3. Подготовкой документации по планировке территории

5.1.4. Выполнением технических и инвестиционных условий перед муниципальными органами, в т.ч. строительство объектов, передаваемых органам государственной власти или эксплуатирующим организациям

5.1.5. Участием Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, социальных объектов, в том числе проектными работами, экспертизами, испытаниями, топографическими съемками, геодезическими работами, инженерно-геологическими изысканиями, в случае безвозмездной передачи объектов в государственную или муниципальную собственность в рамках предусмотренных обязательств Застройщика;

5.1.6. Подготовкой и охраной строительной площадки, мероприятиями по обеспечению пожарной безопасности и охраны труда

5.1.7. Получением технических условий на присоединение к инженерным сетям

5.1.8. Оплатой услуги по управлению деятельностью застройщика, услуг технического заказчика

5.1.9. Строительно-монтажными работами по строительству и вводу в эксплуатацию Объекта

5.1.10. Благоустройством прилегающих территорий и строительством объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов необходимых для нормальной эксплуатации построенного объекта

5.1.11. Платежами относящимися к государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве;

5.1.12. Оплатой услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика

5.1.13. Уплатой налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет Российской Федерации, государственные внебюджетные фонды предусмотренных законодательством Российской Федерации

5.1.14. Оплатой труда сотрудников Застройщика

5.1.15. Оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета Объекта строительства

5.1.16. Рекламными мероприятиями, маркетинговыми исследованиями, услугами по поиску и привлечению участников Долевого строительства

5.1.17. Платежами по субсидированию ставок по ипотечным кредитам

5.1.18. Содержанием объекта строительства с момента получения РНВ до передачи их участникам долевого строительства

5.1.19. Погашением полученных для строительства Объекта кредитов банков, целевых займов в том числе начисленных по ним процентов и комиссия по ним (плата за неиспользованный лимит, комиссия за резервирование, хеджирование, плата за опцион)

5.1.20. Иными мероприятиями, которые напрямую связаны со строительством Объекта и предусмотрены Федеральным законом №214-ФЗ

6. ОСМОТР ПОМЕЩЕНИЯ ПЕРЕД ЕГО ПРИНЯТИЕМ УЧАСТНИКОМ

6.1. До момента фактического принятия Помещения и подписания Акта приема-передачи Стороны производят совместный осмотр Помещения в порядке, установленным настоящим разделом Договора.

6.2. Участник выражает свое согласие на использование Застройщиком средств фото-, видеофиксации при принятии Помещения и любых осмотрах.

6.3. Для целей осмотра Помещения Участник может привлекать оценщика, эксперта или иного третьего лица, обладающего специальными познаниями, только при условии предоставления на ознакомление Застройщику документов, подтверждающих личность, а также квалификацию или специальные познания указанных лиц. Если Участник не предоставит Застройщику возможность ознакомления с указанными документами, то Застройщик вправе отказать таким лицам участвовать в осмотре Помещения.

6.4. Все выявленные недостатки Помещения, в том числе Явные недостатки Помещения, Стороны фиксируют в Акте осмотра.

6.5. Отсутствие Явных недостатков в Помещении также фиксируется Сторонами в Акте осмотра. Отсутствие Явных недостатков подтверждает, что качество Помещения в отношении контролируемых параметров, определяемых визуальным методом контроля, соответствует условиям Договора, проектной документации, градостроительным регламентам, иным обязательным требованиям и Стандарту Организации.

6.6. В случае, если Сторонами составлен Акт осмотра с указанием строительных недостатков Помещения, и между Сторонами нет спора по перечню строительных недостатков, у Застройщика возникает обязанность согласно ч. 6 ст. 7 Закона № 214-ФЗ по приведению Помещения в соответствие с требованиями, предъявляемыми к качеству Помещения (пункт 7.1 Договора). Наличие недостатков, не препятствующих использованию Помещения по его прямому назначению, не является основанием для отказа в приемке со стороны Участника.

6.7. В случае выявления в ходе осмотра Устранимых не существенных недостатков Застройщик приводит Помещение в соответствие с требованиями пункта 8.1 Договора в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после принятия Участником Помещения по Акту-приема передачи. В случае, если нормативным актом уполномоченного органа будет установлен иной срок на устранение недостатков, превышающий срок, установленный настоящим Договором, Застройщик вправе руководствоваться сроком, указанным в нормативном акте.

6.8. Выявление Участником новых строительных недостатков при повторном осмотре Помещения не является основанием для отказа от принятия Помещения.

7. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

7.1. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома указан в пункте 2.4. Договора.

7.2. Срок передачи Помещения указан в пункте 2.4. Договора. Застройщик вправе досрочно передать Помещение Участнику, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. Застройщик обязан не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Помещения:
- направить сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности передать Помещение Участнику;

- предупредить Участника о необходимости принять Помещение и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ.

7.4. Сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче, Застройщик направляет по Почтовому адресу Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает Участнику лично под расписку.

7.5. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче, обязан приступить к принятию Помещения и завершить его в срок, указанный в п. 2.4 настоящего Договора.

7.6. Застройщик передает Помещение Участнику по Акту приема-передачи.

7.7. Обязанность Застройщика передать Помещение является встречной по отношению к обязанности Участника уплатить цену Договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику Помещение до момента полной уплаты Участником цены Договора.

7.8. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника от принятия Помещения в срок, предусмотренный пунктом 7.5. Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда Участник обязан был приступить к принятию Помещения, вправе составить Односторонний Акт о передаче Помещения.

7.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения риск случайной гибели или повреждения Помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком такого Акта.

7.10. Право составить Односторонний Акт о передаче Помещения возникает у Застройщика только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче либо отправленное Застройщиком заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им Почтовому адресу.

7.11. После получения Одностороннего Акта о передаче Помещения, Участник вправе обратиться к Застройщику за получением ключей от Помещения, в целях получения доступа в него. Факт передачи Застройщиком ключей от Помещения Участнику оформляется Сторонами соответствующим актом приема-передачи. После подписания акта-приема передачи ключей, Застройщик и Участник осуществляют осмотр Помещения в порядке, установленном разделом 6 Договора.

7.12. Обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с даты фактической передачи Помещения Участнику и подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с даты составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения в порядке и по основаниям, предусмотренным данным разделом Договора.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Качество передаваемого Участнику Помещения должно соответствовать условиям Договора, проектной документации и градостроительным регламентам.

8.2. Результат производства отделочных работ в Помещении и входящих в его состав элементов отделки должно соответствовать Стандарту организации.

8.3. Перед подписанием Договора, Участник ознакомился с содержанием Стандарта организации, получил разъяснения от Застройщика по всем вопросам относительно качества и потребительских свойств Помещения, имел возможность и время до заключения Договора обратиться за получением разъяснений иных лиц со специальными познаниями в области строительства, стандартизации, юриспруденции и подтверждает свое согласие на заключение Договора с учетом требований к качеству Помещения, указанных в Стандарте Организации.

8.4. Гарантийный срок по Договору составляет:

8.4.1. На Помещение, согласно действующему на момент заключения Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику.

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

8.4.3. На результат производства отделочных работ в Помещении и входящих в его состав элементов отделки составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику.

8.4.4. На материалы, оборудование и комплектующие изделия, установленные в Помещении и Общем имуществе Жилого дома, составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Помещения, выявленные Участником в процессе эксплуатации Помещения, но в пределах гарантийного срока, а именно за:

8.5.1. Недостатки, которые возникли в ходе нормального износа Помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. входных дверей, окон) и прочего.

8.5.2. Недостатки, возникшие в результате нарушения Участником требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции по эксплуатации и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения и (или) входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. входных дверей, окон) и прочего.

8.5.3. Недостатки, возникшие в результате ремонта Помещения, проведенного Участником и (или) привлеченными им третьими лицами.

8.5.4. Недостатки, повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока Участником и (или) привлекаемыми им третьими лицами.

8.5.5. Недостатки, возникшие в результате несоблюдения Участником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации.

8.5.6. Недостатки, возникшие в результате несоблюдения Участником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания Помещения или входящих в его состав элементов, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации.

8.5.7. Недостатки, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства Помещения Участником и (или) привлекаемыми им третьими лицами.

8.5.8. Недостатки, возникшие в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.5.9. Недостатки, возникшие в результате действия третьих лиц.

9. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТОРОН В ТЕЧЕНИЕ ГАРАНТИЙНОГО СРОКА

9.1. Стороны, руководствуясь ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, пришли к соглашению определить настоящим разделом Договора порядок взаимодействия в течение гарантийного срока, в случае обнаружения Участником Устранимых незначительных недостатков.

9.2. Участник направляет Застройщику в письменной форме требование в течение гарантийного срока.

9.3. Срок на рассмотрение предъявленного Участником Застройщику требования составляет 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком требования.

9.4. Ответ на требование Застройщик вправе направить Участнику или его уполномоченному представителю в письменной форме либо посредством отправки на электронную почту скана ответа, либо по каналам связи путем отправки SMS-сообщения по номеру телефона Участника, указанного в Договоре.

9.5. Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) в целях проверки обоснованности требований Участника составляет 3 (три) рабочих дней с момента истечения срока на рассмотрение предъявленных Застройщику требований.

9.6. Если Участник не может обеспечить доступ в Помещение для целей проверки требований в указанный в ответе срок, либо препятствует такой проверке, срок продлевается на соответствующий период. В случае, если Участник повторно не предоставляет доступ в Помещение в указанный срок, либо препятствует проверке, требование об устранении недостатков считается отозванным Участником.

9.7. При проверке обоснованности заявленных требований Участника, Стороны составляют Акт обследования с указанием характера недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе Участника от подписания Акта обследования, в нем делается соответствующая отметка.

9.8. Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней после составления Акта обследования принимает решение о признании (или непризнании) недостатка гарантийным случаем и об удовлетворении

(неудовлетворении) требований, о чем уведомляет Участника.

9.9. В случае признания выявленных и заявленных недостатков гарантийным случаем, Стороны предусмотрели действовать согласно части 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ. Участник согласовывает с Застройщиком разумные сроки устранения с учетом характера недостатков и времени, необходимого для его устранения, в том числе, для поставки нового материала.

9.10. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков, разумный срок для устранения недостатков составляет 60 (шестьдесят) календарных дней с даты принятия решения Застройщиком о признании недостатков гарантийным случаем.

9.11. Устранение недостатков осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица.

9.12. Работы по устранению недостатков выполняются в рабочие дни в рабочее время. Участник обязан не препятствовать выполнению работ по приведению Помещения в соответствие с требованиями, предъявляемыми к качеству Помещения.

9.13. В случае, если Участник препятствует выполнению работ по устранению недостатков / не предоставляет доступ в Помещение, об этом составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатков продлеваются на 7 (семь) рабочих дней. В случае, если Участник повторно препятствует выполнению работ по устранению недостатков / не предоставляет доступ в Помещение, требования считаются исполненными Застройщиком. Предъявление Участником повторных требований по исполненному удовлетворению не допускается.

9.14. После устранения недостатков в Акте обследования делается отметка о видах и объеме выполненных работ, который подписывается Участником и лицом, устранившим недостатки.

9.15. В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в предусмотренный Договором срок, Участник вправе обратиться в суд.

9.16. Стороны предусмотрели и согласовали порядок возмещения расходов по устранению строительных недостатков в случае подачи иска в суд с соответствующим требованием (в т.ч. при изменении первоначального требования на требование о возмещении расходов по устранению строительных недостатков). Расчет расходов по устранению строительных недостатков производится по отделочным работам (с учетом всех строительно-монтажных работ и затрат), предусмотренным Застройщиком в рабочей документации и исчисляется в расценках (в т.ч. по материалам, работам и т.п.), действовавших на дату подписания Акта приема-передачи Помещения. При этом расчет производится с учетом согласованных Сторонами требований к качеству Помещения, указанных в Стандарте Организации, с которым Участник ознакомился до подписания Договора.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Участник вправе уступить права требования по Договору новому Участнику с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, в том числе до момента составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения.

10.2. Уступка прав требований новому Участнику возможна только после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника.

10.3. В случае неуплаты Участником Цены договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору новому Участнику допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника. Срок рассмотрения Застройщиком заявления об уступке с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

10.4. Участник обязан в письменной форме известить Застройщика о намерении уступить права требования по Договору новому Участнику за 20 (двадцать) рабочих дней до даты подписания Соглашения об уступке с указанием цены предложения новому Участнику.

10.5. Застройщик, извещенный Участником о намерении уступить права требования по Договору, вправе воспользоваться преимущественным правом и заключить с Участником соответствующее Соглашение об уступке по цене предложения новому Участнику.

10.6. Участник может обратиться к Официальному представителю Застройщика за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также совершение юридических и фактических действий, необходимых для заключения Соглашения об уступке с новым Участником. Стоимость услуг определяется в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным

Официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника за оказанием услуг.

В случае обращения Участника к Официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг, направление Уведомления о намерении совершить уступку в адрес Застройщика (пункт 10.4. Договора) не требуется.

10.7. Соглашение об уступке подлежит государственной регистрации в Органе регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.8. К новому Участнику с момента государственной регистрации Соглашения об уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

10.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке в Органе регистрации, Участник обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору, предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения об уступке со штампом Органа регистрации, а также уведомить Эскроу-агента в письменной форме.

11. ИНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

11.1. Участник обязан:

11.1.1. Самостоятельно и за свой счет производить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией Договора, изменений и дополнений к нему, Соглашения об уступке, а также права собственности на Помещение.

11.1.2. С момента принятия Помещения выбрать один из способов управления Жилым домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.1.3. Уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов и (или) контактных данных, а именно: телефона, e-mail, адреса регистрации или Почтового адреса, указанных в Договоре. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих реквизитов и (или) контактных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

11.1.4. В случае предъявления требований, связанных с качеством Помещения предоставить Застройщику доступ в Помещение в целях проверки обоснованности заявленных требований и последующего устранения строительных недостатков.

11.2. Застройщик обязан:

11.2.1. Предоставить все документы, необходимые для регистрации Договора в Органе регистрации.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков передачи Помещения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по уплате цены Договора в полном объеме, а также при необоснованном уклонении от принятия Помещения.

13. ЗАВЕРЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

13.1. Застройщик заверяет, что на момент подписания Договора:

13.1.1. Застройщик соответствует требованиям, предъявляемым к застройщикам Законом № 214-ФЗ

13.1.2. Застройщик не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом.

13.1.3. Застройщик не скрыл от Участника какого-либо финансового, технического, юридического или иного факта, вопроса или основания, которые могли бы по существу повлиять на решение Участника заключить Договор.

13.1.4. Права на Помещение, подлежащее передаче Участнику по Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

14. ЗАВЕРЕНИЯ УЧАСТНИКА

14.1. Участник заверяет, что на момент подписания Договора:

14.1.1. Участник в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть

подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, полностью понимает значение своих действий и руководит ими.

14.1.2. У Участника отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях.

14.1.3. Участник не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом.

14.1.4. Участник ознакомлен со всеми страницами Договора, приложений к нему, осознает, принимает и согласен со всеми его условиями, в том числе с требованиями к качеству Помещения, указанными в Стандарте организации, с которым Участник ознакомился до подписания Договора, путем сканирования QR-кода и перехода на сайт его размещения.

14.1.5. До подписания Договора Участник получил от Застройщика удовлетворяющие его ответы на все заданные вопросы, вытекающие из Договора и связанные с его заключением, исполнением и расторжением.

14.1.6. Участник не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить надлежащим образом и в полном объеме, в обусловленные Договором порядке и сроки.

14.1.7. Участником получена вся информация о потребительских свойствах и качественных характеристиках Помещения и Жилого дома, о местоположении Жилого дома с учетом окружающей обстановки, инфраструктуре вблизи Жилого дома, о составе и месте расположения Общего имущества Жилого дома и прочего.

14.1.8. Участник ознакомлен с проектной декларацией, а также со всеми изменениями к ней, имеющимися на дату подписания Договора.

14.1.9. Участник уведомлен о том, что до момента выбора способа управления Жилым домом в установленном законом порядке, управление Жилым домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления многоквартирным домом.

15. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ УЧАСТНИКА

15.1. Участник подтверждает, что на момент подписания Договора он проинформирован Застройщиком о том, что:

15.1.1. Со всеми документами и информацией о строительстве Жилого дома, а также изменениями, вносимыми в такие документы и информацию, Участник может ознакомиться на сайте ЕИСЖС.

15.1.2. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Жилой дом, в составе которого находится передаваемое Участнику Помещение, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Жилом доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

15.1.3. Самовольная перепланировка Помещения, как и самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Жилого дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов могут повлечь ослабление несущей способности конструкций Жилого дома, и, как следствие его разрушение.

15.1.4. Установка систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Жилого дома осуществляется согласно полученным разрешениям соответствующих органов в установленном законом порядке.

15.1.5. Самовольные изменения фасадов Жилого дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, может повлиять на единство проектного решения Жилого дома и повлечь нарушение прав и законных интересов собственников Общего имущества Жилого дома.

16. СОГЛАСИЯ УЧАСТНИКА

16.1. Участник дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на изменение:

16.1.1. Проектной документации, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, при условии обеспечения Застройщиком соответствия параметров Помещения условиям Договора.

16.1.2. Характеристик Помещения и Общего имущества в Жилом доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей и общей площади Жилого дома, вызванных изменениями проектной

документации.

16.1.3. Характеристик Земельного участка (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка, раздела земельного участка) по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена без дополнительного согласования и уведомления Участника.

16.1.4. Разрешенного использования Земельного участка без дополнительного согласования и уведомления Участника.

16.2. Участник дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на:

16.2.1. На образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

16.2.2. Передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания Жилого дома и иных объектов недвижимости.

16.2.3. Получение Инструкции по эксплуатации от Застройщика в электронном виде. При передаче Помещения Застройщик направляет Инструкцию по эксплуатации на адрес электронной почты Участника.

17. ФОРС-МАЖОР

17.1. Чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства:

17.1.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть 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 (пандемии), блокада, забастовки, диверсии, террористические акты, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрывы и другие природные стихийные бедствия и тому подобное.

17.1.2. В случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

17.1.3. В ситуации, когда чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по данному Договору. В таком случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков.

17.1.4. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельства, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) календарных дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

Факты, изложенные в уведомлении Стороны, должны подтверждаться компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, такая Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее ее от ответственности.

18. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ ПО ДОГОВОРУ

18.1. Споры и разногласия по Договору подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

18.2. Участник до обращения в суд вправе направить Застройщику письменную претензию.

18.3. Застройщик, получивший письменную претензию, направляет ответ Участнику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии.

19. СООБЩЕНИЯ, НАПРАВЛЯЕМЫЕ СТОРОНАМИ ПО ДОГОВОРУ

19.1. Стороны обязуются направлять все сообщения: уведомления, извещения, запросы, предложения, требования, претензии и тому подобное в письменной или электронной формах.

19.2. Письменная форма сообщения предполагает отправку сообщений Почтой России либо курьером по Почтовым адресам, указанным Сторонами в Договоре.

19.3. Электронная форма сообщения предполагает отправку сообщений посредством электронной

почты на e-mail, указанные Сторонами в Договоре. Отправка сообщений с помощью иных электронных сервисов, таких как мессенджеры, социальные сети и тому подобное, не признается надлежащим сообщением.

19.4. Если в тексте Договора не указано иное, то Стороны признают, что сообщение считается доставленным Стороне в следующий момент времени:

- в случае отправки сообщения в электронной форме – с даты отправки, указанной в электронном сообщении отправителя;
- в случае отправки сообщения курьером – с даты получения сообщения Стороной;
- в случае отправки сообщения Почтой России – с даты получения сообщения Стороной, указанной в уведомлении о вручении сообщения;
- в случае отправки сообщения Почтой России, если это сообщение не было вручено адресату – по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента отправки сообщения отправителем, но при условии, что иное не предусмотрено Законом № 214-ФЗ.

20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

20.1. Переписка Сторон, содержащая предложения, условия, сроки, взаимные обязательства Сторон, осуществляемая Сторонами до даты составления и подписания Договора теряет силу с даты составления и подписания Договора Сторонами.

20.2. Экономия, полученная Застройщиком при строительстве Жилого дома, остается в распоряжении Застройщика.

20.3. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

21. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА:

21.1. Приложение № 1. План-схема Помещения;

21.2. Приложение № 2. Перечень строительных и отделочных работ, выполняемых Застройщиком в Помещении.

21. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

_____/ {SIG.name_short} /

УЧАСТНИК:

_____/ {#PARTS} {initials} {/PARTS} /

ПЛАН-СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ

{%OBJ.section_image_with_flat | size:380}

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____/ {SIG.name_short} /
М.П.

_____/ {initials} /

**ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ РАБОТ,
ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗАСТРОЙЩИКОМ В ПОМЕЩЕНИИ**

ПРЕДЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА	
Остекление балконов и лоджий	Остекление алюминиевыми витражами или без остекления согласно проектной документации.
Стены жилых комнат, кухонь, коридоров	Оштукатуривание гипсовой штукатуркой в соответствии с рабочей документацией (ПГП, ГКЛ – без штукатурки)
Стены санузлов и ванных комнат	Оштукатуривание цементно-песчаным раствором
Полы жилых комнат, кухонь, коридоров	Устройство фиброцементной стяжки со звукоизоляцией
Полы санузлов	Устройство фиброцементной стяжки
Потолки	Без отделки
Окна	Установка пластиковых оконных блоков или оконных блоков из алюминиевого профиля согласно проектной документации
Двери	Установка входной двери
Теплоснабжение	Монтаж системы отопления (прокладка по этажам в стяжке пола); Установка приборов отопления; Установка теплового счетчика (в местах согласно проектной документации)
Электроснабжение	Монтаж электропроводки с установкой подрозетников; Установка щитка квартирного; Установка прибора учета электроэнергии (в электрощите МОП); Установка прибора учета электроэнергии (квартирного в электрощите МОПа)
Водоснабжение	Монтаж системы горячего и холодного водоснабжения с вводом в квартиру (без разводки по квартире); Установка приборов учета холодной, горячей воды (в местах согласно проектной документации)
Водоотведение	Монтаж системы канализации (стояки без разводки по квартире)

1. Стороны настоящим соглашаются, что Застройщик в процессе подготовки рабочей документации и/или выполнения строительных работ, вправе самостоятельно без согласия и уведомления Участника изменять предусмотренные настоящим приложением виды и/или спецификацию работ, применяемых материалов/оборудования/оснащения и/или способы (методику) выполнения соответствующих монтажных/отделочных работ, если такие изменения не являются недостатком, делающим Помещение непригодным для использования.

2. Оборудование, имущество, марка (производитель) материалов, изделия, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, мебель, их цвет и оттенки, а также тон краски и рисунок, указанные в проектной (рабочей) документации, являются примерными и могут быть заменены застройщиком на аналогичные по качеству и иным потребительским характеристикам, без согласия и уведомления Участника.

3. Прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

ЗАСТРОЙЩИК**УЧАСТНИК**_____/ {SIG.name_short}/
М.П.

_____/ {initials}/

{#ДОПСДЕЛ.Отделка == "WHITE BOX"}

**ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ РАБОТ,
ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗАСТРОЙЩИКОМ В ПОМЕЩЕНИИ**

ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА	
Часть помещения	Описание работ
1. Потолки	
Все части помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас	Установка натяжного потолка
2. Стены	
Жилые комнаты, кухня, коридоры, гардеробные	Оклейка обоями под покраску, с нанесением соответствующей типу обоев краски
Санузлы	Облицовка плиткой
3. Напольные покрытия	
Жилые комнаты, кухня, коридоры, гардеробные	Установка кварцвинилового покрытия с напольным плинтусом
Санузлы	Облицовка плиткой или керамогранитом согласно проектной документации
4. Остекление	
Кухня, жилые комнаты	Установка пластиковых оконных блоков или оконных блоков из алюминиевого профиля согласно проектной документации
Лоджии/балконы	Остекление алюминиевыми витражами или без остекления согласно проектной документации.
5. Двери	
Жилые комнаты, кухня, коридоры, гардеробные, санузлы	Установка входной двери, а также межкомнатных дверей согласно проектной документации

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И СЕТИ	
1. Теплоснабжение	Монтаж системы отопления; Установка приборов отопления; Установка теплового счетчика (в местах согласно проектной документации)
2. Электроснабжение	Монтаж электропроводки с установкой электротехнических изделий, электротехнического оборудования согласно проектной документации; Установка щита квартирного; Установка прибора учета электроэнергии (квартирного в электрощите МОПа); Установка осветительных приборов во всех помещениях, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас
3. Сантехническое оборудование	Установка ванны; Установка раковины со смесителем; Установка унитаза
4. Водоснабжение	Монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения с подводкой к сантехническому оборудованию в санузле, с вводом в кухню; Установка приборов учета холодной, горячей воды
5. Водоотведение	Монтаж системы канализации с подводкой к сантехническому оборудованию, с вводом в кухню

1. Стороны настоящим соглашаются, что Застройщик в процессе подготовки рабочей документации и/или выполнения строительных работ, вправе самостоятельно без согласия и уведомления Участника изменять предусмотренные настоящим приложением виды и/или спецификацию работ, применяемых материалов/оборудования/оснащения и/или способы (методику) выполнения соответствующих монтажных/отделочных работ, если такие изменения не являются недостатком,

делающим Помещение непригодным для использования.

2. Оборудование, имущество, марка (производитель) материалов, изделия, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, мебель, их цвет и оттенки, а также тон краски и рисунок, указанные в проектной (рабочей) документации, являются примерными и могут быть заменены застройщиком на аналогичные по качеству и иным потребительским характеристикам, без согласия и уведомления Участника.

3. Прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____/{{SIG.name_short}}/ _____/{{initials}}/
М.П.

{{ДОПСДЕЛ.Отделка == "STONE"}}