

ДОГОВОР № __-8-__
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» ____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МСК Новый Бронный», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Гаршина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Граждан– РФ _____, именуем___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** на основании разрешения на строительство выданного Мэрией города Новосибирска № 54-35-102-2025 от 07.07.2025 года на земельном участке общей площадью 5958 кв.м. по договору купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером **54:35:053490:8**, обязуется в предусмотренный договором срок построить объект капитального строительства: «Многоквартирный многоэтажный дом», расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, переулок 18-й Бронный - 18 этажей, общая площадь дома, по проекту – 12770,7 кв.м. (далее по тексту - Объект), в состав которого входит объект долевого строительства – **__-х комнатная квартира - студия, строительный № __ на __ этаже, в осях __ и __, общая площадь по проекту (с учетом лоджии) __ кв.м. (с понижающим коэффициентом 0,5), общая площадью по проекту (без учета лоджии) __ кв.м., в том числе жилой __ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования: зона кухни __ кв.м., прихожая __ кв.м., санузел __ кв.м., лоджия __ кв.м.**, (далее по тексту – объект долевого строительства) также общее имущество в многоквартирном доме, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** в собственность/совместную в соответствии с условиями настоящего договора по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства долевым взносом, указанным в п. 2.1. настоящего договора, участвует в строительстве инженерных коммуникаций и сооружений, необходимых для эксплуатации жилого дома.

План квартиры оформляется Приложением № 1 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Объект строительства по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	Монолитный ленточный ростверк на свайном основании
2	Наружные стены	Железобетонные панели заводского изготовления, с утеплением снаружи и тонкослойной штукатуркой по фасадной армирующей сетки с последующей окраской наружной части фасадной краской
3	Перекрытия	Железобетонные многопустотные и полнотелые плиты
4	Межкомнатные перегородки	Газобетонные блоки, кирпич
5	Кровля	Из наплавляемых рулонных материалов
6	Класс энергоэффективности	В
7	Сейсмостойкость	6 баллов
8	Лифт	2шт грузопассажирских с грузоподъемностью 1600кг.

1.3. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить цену договора в соответствии с условиями раздела 2. настоящего договора, и принять от **Застройщика** объект долевого строительства, а также общее имущество в многоквартирном доме, по акту приема-передачи в соответствии с подпунктом 5.2. настоящего Договора.

1.4. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: **07.01.2029 года.**

1.5. Форма, объем, сроки и сумма финансирования строительства, выполняемого **Участником долевого строительства** в порядке долевого участия, определяются настоящим договором.

1.6. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) Объекта в соответствии со ст. 290 ГК РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ. Места общего пользования определяются в соответствии с техническим паспортом Объекта, составленным органом технической инвентаризации. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

1.7. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

1.8. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена договора на момент заключения составляет _____.

Цена договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежные средства на оплату услуг **Застройщика**.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банке «Левобережный» (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк «Левобережный» (ПАО), место нахождения и адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, 48. Корр/счет 30101810100000000850 в СИБИРСКОМ ГУ Банка России, БИК045004850, ИНН 5404154492, ОГРН 1025400000010, адрес электронной почты: escr@nskbl.ru, номер телефона: (383) 3600900 доб. (6128, 6151).

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МСК Новый Бронный»

Депонируемая сумма: _____

Участник долевого строительства, оплачивает цену договора, в размере _____, за счет собственных средств после государственной регистрации настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав в срок 5 (пять) рабочих дней на счет эскроу открытый в **Новосибирском социальном коммерческом банке «Левобережный»** (публичное акционерное общество) к/с 30101810100000000850, БИК_045004850;

Участник долевого строительства **НЕ ИМЕЕТ** права осуществлять любые платежи по Договору на эскроу-счет до даты государственной регистрации настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего Договора **Участник долевого строительства** имеет право досрочно произвести оплату.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: _____ Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом № 214-ФЗ.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО СЗ «МСК Новый Бронный» ИНН 5405086478, КПП 540501001 Банк Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», р/с 40702810623000016345,

к/с 30101810600000000774, БИК 045004774 (*участник долевого строительства на данный расчетный счет денежные средства по настоящему Договору не направляет*).

2.3. В случае взноса в установленный настоящим договором срок, сумма вклада остается неизменной на весь период строительства.

При нарушении срока и порядка оплаты цены договора, срок оплаты и порядок оплаты цены договора подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения к договору.

2.4. В цену договора указанную в п.п. 2.1. настоящего договора **не входит**:

1). Стоимость выполнения верхнего покрытия конструкции полов: настилка линолеума и паркета, устройство плиточного покрытия.

2). Стоимость чистовой отделки стен и потолков: шпатлевка, наклейка обоев, облицовка глазурованной плиткой, окраска всех видов;

3). Установка и стоимость внутриквартирных межкомнатных дверей;

4). Установка и стоимость санитарно-технических приборов и трубная разводка к ним;

5). Установка и стоимость электроплиты.

6). Установка светильников.

7). Система принудительной вентиляции (установка, оборудование);

8). Слаботочная разводка (телеантенна, телефон, радио) от этажного щита до распределительной коробки в квартире, а также внутри квартиры от распределительной коробки в квартире.

2.5. В случае изменения фактической площади объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование _____ и строительство Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в соответствии _____ с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

3.1.2. Использовать средства **Участника долевого строительства** по целевому назначению.

3.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Передать объект долевого строительства по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства**, при условии внесения им 100% оплаты цены договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.5. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать инженерные коммуникации и сооружения, необходимые для эксплуатации жилого дома, соответствующим эксплуатационным службам.

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

3.1.7. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с **Участником долевого строительства** зарегистрировать права собственности **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства.

3.1.8. Передать **Участнику долевого строительства** выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

3.1.9. **Участник долевого строительства** даёт своё согласие **Застройщику** на предоставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объект недвижимости путём направления на электронный адрес, указанный в п. 11 настоящего Договора.

3.1.10. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент заключения договора объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не переуступлен третьим лицам.

3.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Своевременно исполнять график финансирования, предусмотренный п.п. 2.2. настоящего договора.

3.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора совместно с **Застройщиком** предоставить настоящий договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

3.2.3. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора, зарегистрировать право собственности.

3.2.4. С момента подписания Акта приема-передачи ежемесячно оплачивать эксплуатирующей компании содержания жилья, коммунальные платежи за электроэнергию, теплоэнергию, отопление, водоснабжение, водоотведения, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги персонала, обслуживающего Объект. **Участник долевого строительства** не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

3.2.5. **Участник долевого строительства** уведомлен о том, что до момента выбора способа управления объектом (жилым домом) в установленном законом порядке, управление объектом (жилым домом) осуществляется управляющей организацией, с которой **Застройщик** заключает договор управления многоквартирным домом.

3.2.6. Возместить **Застройщику** денежные средства в размере государственной пошлины установленной Налоговым кодексом РФ за государственную регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на объект долевого строительства.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. **Участник долевого строительства вправе:**

4.1.1. Уступить права требования по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами передаточного акта, но не позднее срока ввода объекта в эксплуатацию, установленного п. 1.4. договора. При этом **Участник долевого строительства**, уступающий свое право в течении 3 (трех) дней, обязуется уведомить **Застройщика** о состоявшейся уступке. Сообщение об уступке должно содержать фамилию, имя, отчество нового участника долевого строительства, паспортные данные, место жительства.

Уступка **Участником долевого строительства** права требования допускается только после уплаты им долевого взноса или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив **Застройщика** о предстоящем расторжении договора за 10 дней, в случае:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательств по передаче квартиры в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2) существенного нарушения требования к качеству квартиры;
- 3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

4.2. **Участник долевого строительства не имеет права:**

4.2.1. Выполнять реконструкцию, переоборудование, перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения и согласования Застройщика до передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.2.2. Не производить переустройство и (или) перепланировку (изменения ее конфигурации) объекта долевого строительства после подписания Акта приема-передачи без согласования переустройства/перепланировки с органом местного самоуправления с соблюдением требований законодательства (глава 4 Жилищного кодекса РФ). **Участнику долевого строительства** при выполнении работ воспрещается рушить и (или) штробить несущие конструкции (стены, потолки, пол (плиты перекрытия)), не располагать «мокрые» зоны над жилыми комнатами соседей (поэтому нельзя поменять местами кухню и жилую комнату или расширить ванную за счёт жилой комнаты или кухни), не нарушать конструкции Объекта. Не проводить демонтажных работ в отношении несущих сборных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций квартиры, без соответствующих разрешений и согласований

4.2.3. Не производить переустановку узлов (приборов) учета. Не наращивать мощность приборов отопления. Не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС.

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

4.2.5. Производить изменение фасада Объекта указанного в пункте 1.1. настоящего Договора как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру в том числе: осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектной документацией, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для Объекта указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация лоджий.

В случае нарушения требований настоящего пункта **Участник долевого строительства** за свой счет и своими силами обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

4.3. **Участник долевого строительства** дает согласие на осуществление строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, иных объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, производить формирование частей земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка, вносить соответствующие изменения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и переносить записи ЕГРП о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации жилого дома.

4.4. **Участник долевого строительства** даёт своё согласие Застройщику на передачу в залог земельного участка, указанного в п.п. 1.1 настоящего договора в рамках проектного финансирования кредитному учреждению в соответствии со ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.5. **Участник долевого строительства** заверяет, что на момент подписания Договора:

- 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;
- у Участника отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях;
- 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;

4.5.1. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером **54:35:053490:8**, находится под ипотекой в силу закона с 18.07.2024 по 31.12.2025 г.

4.6. Застройщик вправе:

4.6.1. Вносить изменения в проектно-сметную документацию и в разрешения на строительство на Объект (в том числе в части касающейся квартиры). При этом **Застройщик** письменно уведомляет об этом участника долевого строительства, если изменения, вносимые в проектную документацию, влекут за собой изменения характеристик квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.6.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при просрочке платежа **Участником долевого строительства** в порядке и в соответствии со ст. 5, 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.6.3. Требовать в судебном порядке возмещение убытков при нарушении существенных условий настоящего договора в соответствии с законодательством РФ.

4.6.4. **Застройщик** имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п.1.1. договора, и связанную с этим досрочную передачу **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 договора.

4.6.5. При расторжении договора **Застройщик** вправе удержать суммы неустоек и штрафов из подлежащего возврату **Участнику долевого строительства** уплаченного им долевого взноса, за исключением возврата денежных средств в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора (п. 7 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

4.6.6. Удерживать квартиру и не передавать квартиру **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи до полной оплаты цены договора, указанной в п.2.1. договора, на основании ч.1. ст. 359 Гражданского кодекса РФ. В этом случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим срок передачи квартиры, указанный в п.п.1.1,1.4. настоящего договора. Если оплата последней части цены договора произведена **Участником долевого строительства** после истечения, установленного в п.п.1.1,1.4. настоящего договора срока передачи квартиры, **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** квартиру в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента оплаты **Участником долевого строительства** последней части цены договора.

Удержание **Застройщиком** квартиры, являющейся объектом долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения **Участником долевого строительства** всех обязательств по настоящему договору не влечет ответственности **Застройщика** за просрочку исполнения своих обязательств перед **Участником долевого строительства**.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи согласно Приложения № 2 «Техническое описание объекта долевого строительства» к настоящему договору.

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

5.1.2. **Застройщик** вправе досрочно передать, а **Участник долевого строительства** в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** сообщение в порядке, предусмотренном в п. 5.2.1. настоящего Договора

5.2. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в течение шести месяцев с момента получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию до **07.06.2029г.**

Передача Объекта **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется подписанием сторонами Акта приема-передачи.

5.2.1. **Застройщик** обязуется в течение 14 дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить **Участнику долевого строительства** сообщение 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, а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Квартиру и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства **Участником долевого строительства** в отделении почтовой связи. В случае, если **Участник долевого строительства** не явился в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

5.3. **Участник долевого строительства** обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения от **Застройщика**. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения от оператора почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу.

5.4. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного

акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5.5. Договор и Акт приема-передачи является основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства в органе, осуществляющем регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

6.2. Одностороннее расторжение договора допускается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Одностороннее расторжение договора по иным основаниям не допускается.

6.3. 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны договорились, что **Застройщик** несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору исключительно при наличии вины.

7.3. **Застройщик** не несет ответственности за задержку передачи Объекта **Участнику долевого строительства** в случае неисполнения или не надлежащего исполнения **Участником** долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 2 настоящего Договора.

7.4. **Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика:** Обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору через счет эскроу открытый в Банк «Левобережный» (ПАО) в соответствии с п.п. 2.2 настоящего Договора.

7.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **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.

7.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

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

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок распространяется на материалы, изделия и оборудование, использованные на Объекте долевого строительства, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены заводом изготовителем, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

8.3. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, **Застройщик** не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиатором, горизонтальной разводки в стяжке пола, производил перепланировку, либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, чьи характеристики не соответствуют тем, что были предусмотрены проектом строительства многоквартирного дома.

Участнику долевого строительства после подписания Акта приема-передачи необходимо следовать инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства и проводить ремонтные работы, учитывая схемы объектов долевого строительства с указанием материалов стен:

- не проводить работы по шпательной ниш в вентканалах, т.к. это нарушает их целостность, а падающий в шахту мусор перекрывает сам канал, что в последствии приводит к некорректной работе вентиляции (например, вентиляция начинает работать в обратную сторону);
- не шпатель стены, т.к. они являются несущим каркасом здания, не перерезать арматуру в бетонных стенах. Это напрямую влияет на несущую способность здания;
- не закрывать декоративными коробами стояки водоснабжения, канализации. Если установка происходит, то декоративный короб при аварийной ситуации демонтируется и восстанавливается за счет собственника квартиры.
- не менять входные двери в объект долевого строительства. Если замена происходит, входные двери должны иметь такой же внешний вид.

Нарушение данных пунктов ведет к отмене гарантийных обязательств в отношении того элемента составной части объекта долевого строительства, который был изменен (перепланирован, заменен, подвергнут иным изменениям) Участником долевого строительства

Застройщик не несет ответственность и не производит ремонт мест общего пользования (лестничные клетки, холлы, коридоры, подвальные помещения, входные группы, и лифтовые кабины), в случаях, когда повреждения целостности указанных объектов получены вследствие ненадлежащей эксплуатации собственниками жилых помещений и/или третьими лицами.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

8.4. Отклонение фактической площади объекта долевого строительства от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-Мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

9.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают :стихийные бедствия (Как природные, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, навесившие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнения обязательств по настоящему Договору.

9.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие обстоятельств форс-мажор, должна о наступлении этих обстоятельств известить в письменном виде (любими средствами связи) другую сторону без промедления, однако не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств и возможных последствиях.

9.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время таких обстоятельств. Наличие действия обстоятельств непреодолимой силы должно быть удостоверено компетентным государственным органом.

9.5. Если форс-мажорных обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Право собственности на квартиру возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

10.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора участия в долевом строительстве, стороны несут поровну. Договор Уступки прав требования по договору, права собственности на квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта **Участник долевого строительства** осуществляет за свой счет.

10.4. **Участник долевого строительства** ознакомлен с планом Объекта долевого строительства, прилагаемым к договору и являющимся его неотъемлемой частью.

10.5. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на обработку **Застройщиком** его персональных данных в целях исполнения настоящего договора. При этом сторонами под персональными данными понимается: любые данные, относящиеся к личности, **Участник долевого строительства**, 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 сбор, запись, систематизация, накопление, использование, хранение, уточнение (обновление, изменение) как с использованием так и без использования средств автоматизации, извлечение, блокирование, уничтожение персональных данных **Застройщик** осуществляет автоматизированную обработку с передачей данных по внутренней сети **Застройщика** (во внутреннюю сеть **Застройщика** входят все филиалы **Застройщика**), неавтоматизированную и смешанную обработку персональных данных, а также распространение, передача включая но не ограничиваясь воспроизведением, электронным копированием. 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.

10.6. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на рассылку по сетям подвижной радиотелефонной связи (СМС-оповещения), в порядке статьи 44.1. Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», выполняемой **Застройщиком**.

10.7. В случае перемены адресов и телефонов, стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней уведомить друг друга в письменной форме.

10.8. Стороны договорились об использовании электронного документооборота и обмене информацией посредством электронной почты (соглашение об электронном взаимодействии). Вся информация в электронной форме признается равнозначной документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью Сторон. Информация считается направленной от имени одной Стороны соответственно другой Стороне, если она отправлена с адресов электронной почты, указанных в разделе 11 настоящего договора.

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

10.10. Участник долевого строительства ознакомлен со всеми страницами Договора, приложений к нему, осознает, принимает и согласен со всеми его условиями.

10.11. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 года № 430-р.

10.12. Договор составлен в форме электронного документа для каждой из сторон. По запросу **Участника долевого строительства** договор может быть составлен и подписан в письменной форме.

11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «МСК Новый Бронный»: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, д.56, офис 405,
ИНН 5405086478, КПП 540501001, ОГРН 1235400027664, эл.почта: msk-sz-nsk@mail.ru.

Генеральный директор _____ Гаршин С.В.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____, тел. +7 _____, электронная почта: _____



/Гаршин С.В. /

/ /

«Многоквартирный многоэтажный дом» расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, переулок 18-й Бронный.

Техническое описание Объекта долевого строительства

№	Виды работ
1	Произведена установка входной двери – металлическая.
2	Стены – железобетонные панели заводского изготовления без отделки .
3	Пол – цементная-песочная стяжка, за исключением балконов (лоджии).
4	Потолки – железобетонные плиты без отделки
5	Межкомнатные перегородки- газобетонные блоки и кирпич без отделки
5	Оконные блоки – профиль- ПВХ, стеклопакет, без отделки откосов с устройством подоконной доски из ПВХ.
6	Монтаж системы канализации и водопровода без прокладки к сантехническим приборам, без установки санфаянса. Поквартирные водосчётчики установлены в технических нишах в местах общего пользования (МОП).
7	Монтаж системы отопления с установкой приборов отопления по проекту. Индивидуальные приборы учёта используемой тепловой энергии (распределитель затрат на отопление).
8	Монтаж системы электроснабжения (разводка кабелей по квартире для окончечных устройств (розеток и выключателей) и с выпусками, выпуск под люстры, установка электросчетчика.
9	Установка автоматической пожарной сигнализации
10	Остекление лоджий- из алюминиевого профиля на всю высоту этажа с заполнением стеклопакетом. В нижней части остекления лоджий так же используется заполнение жалюзийной решёткой, для наружного блока кондиционера.

Застройщик

_____/ Гаршин С.В. /

Участник долевого строительства

_____/_____/

Я, _____
зарегистрирован __ по адресу: _____
документ удостоверяющий личность (паспорт) _____ серия _____ № _____,
выдан _____ СНИЛС _____

в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон № 152-ФЗ), даю согласие на обработку моих персональных данных: Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МСК Новый Бронный» (сокращенное наименование: ООО СЗ «МСК Новый Бронный»), (далее по тексту – Застройщик) учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ИНН 5405086478, КПП 540501001, ОГРН 1235400027664, зарегистрированное по адресу: 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, д.56, офис 405 предоставляю свои персональные данные и даю согласие в целях подготовки к заключению, заключение и исполнение договора/договоров, актов, соглашений, в том числе:

Настоящее соглашение распространяется на следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес и данные документов, удостоверяющих личность, семейное, социальное, имущественное положение, телефон, электронная почта и любую информацию относящуюся к моей личности (далее по тексту - Персональные данные) то есть на совершение действий, предусмотренных статьей 3 Закона № 152-ФЗ известные или доступные **Застройщику**, либо которые станут известными или доступными **Застройщику**, в том числе 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 сбор, запись, систематизация, накопление, использование, хранение, уточнение (обновление, изменение) как с использованием, так и без использования средств автоматизации, извлечение, блокирование, уничтожение персональных данных **Застройщик** осуществляет автоматизированную обработку с передачей данных по внутренней сети **Застройщика** (во внутреннюю сеть **Застройщика** входят все филиалы **Застройщика**), неавтоматизированную и смешанную обработку персональных данных, а также распространение, передача, включая, но не ограничиваясь воспроизведением, электронным копированием. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно телекоммуникационных сетях. При обработке Персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки.

Даю согласие **Застройщику** на передачу и использование информации и документов о себе кредитным учреждениям осуществляющих проектное финансирование строительства Объекта капитального строительства _____ в целях идентификации меня в качестве клиента, представителя клиента, выгодоприобретателя и бенефициарного владельца, обновления полученной информации и установления сведений в соответствии с подпунктами 1 и 5 пункта 1 статьи 7.3. Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьим лицам (включая кредитные и банковские организации; государственный орган, уполномоченный осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества; страховым организациям; организациям владельцам-серверов; организациям, оказывающим услуги по осуществлению звонков, смс - рассылок, любых иных видов рассылок и уведомлений; организациям, оказывающим услуги по проведению различных опросов и исследований и др.), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию обо мне лично таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Я согласен с тем, что в рамках обработки Персональных данных операторы, поименованные выше, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, передачу операторам и/или любым иным третьим лицам, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных путем ведения баз данных автоматизированным, механическим, ручным способами в указанных выше целях.

Я выражаю согласие на предоставление мне информации и предложение продуктов и разрешаю **Застройщику** и Операторам осуществлять в мой адрес смс-рассылки, а также иные виды рассылок и уведомлений, в том числе рекламного характера, с использованием любых средств связи.

Настоящее согласие действует в течение всего срока исполнения Договора.

___ . __ . 20__

Субъект персональных данных: _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)