

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ 20__ год

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ ФОКС» (сокращенное наименование ООО СЗ «СКАЙ ФОКС», зарегистрированное Межрайонной ИФНС № 16 по Новосибирской области 17.10.2019 года, ИНН 5404095448, ОГРН 1195476075827), в лице генерального директора Литвинова Владимира Германовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны

и **гражданин (-ка) РФ _____**, действующий (-ая) от своего имени и в своих интересах, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при одновременном упоминании - **Стороны**, руководствуясь нормами *Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»* заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. Для целей заключения настоящего договора применяются следующие термины и определения:

1.1.1. «Жилой комплекс»- «Многоквартирные жилые дома № 5, № 6/1 и № 6/2 с объектами обслуживания жилой застройки, подземная автостоянка».

1.1.2. «Многоквартирный дом»- строящийся силами Застройщика и/или с привлечением третьих лиц объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом № 6/2 с объектами обслуживания жилой застройки», входящий в состав Жилого комплекса, расположенного по адресу РФ, расположен в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район – комплексная застройка «Жилой квартал RED FOX-2» (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Основные характеристики Многоквартирного дома, соответствующие проектной документации, согласованы и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3. «Объект долевого строительства»- Жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.4. Описание объекта долевого строительства указано в Приложении № 1. План объекта долевого строительства, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства и местоположение на этаже создаваемого **Многоквартирного дома**, указывается в Приложении № 2 к настоящему Договору. Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.5. «Общее имущество Многоквартирного дома»- места общего пользования (МОП); ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома.

1.1.6. «Застройщик»- юридическое лицо, имеющее на праве собственности и (или) аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого

строительства для строительства на этом Земельном участке **Многоквартирного дома и иных объектов капитального строительства, входящих в состав Жилого комплекса** на основании полученного Разрешения на строительство.

1.1.7. «Разрешение на строительство»- документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий **Застройщику** право осуществлять строительство **Жилого комплекса**.

1.1.8. «Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома»- документ, который удостоверяет выполнение строительства **Многоквартирного дома** в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного **Многоквартирного дома** градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

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

1.1.10. «Общая площадь объекта долевого строительства» - площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, санузлов, коридоров, подсобных помещений и т.д., за исключением площади балконов.

1.1.11. «Общая приведенная площадь объекта долевого строительства» - площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, санузлов, коридоров, подсобных помещений, в том числе площадь балконов, **рассчитываемая с применением коэффициента 0,3.**

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ 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 РФ» (далее по тексту-«Закон о долевом участии»).

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее-«*Орган регистрации прав*»).

2.3. Основанием для заключения **Договора** являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-29-2021 от 02.03.2021 г., выдано Мэрией города Новосибирска, со всеми изменениями, к нему, размещенными в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте /www.redfox54.ru/ и на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.3.2. Проектная декларация, со всеми изменениями к ней, размещенными в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте / www.redfox54.ru / и на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Застройщик осуществляет строительство **Многоквартирного дома** на следующем земельном участке (далее-Земельный участок):

- с кадастровым номером 54:35:014805:502, площадью 13 339 кв.м., принадлежащем **Застройщику** на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.08.2021г.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у **Застройщика** права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства **Многоквартирного дома** в соответствии с *Законом о долевом участии*.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта-**Многоквартирного дома**, указанного в пункте 1.1.1 Договора, в сети «Интернет» на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства. Также **Участник долевого строительства** уведомлен о возможности ознакомления с информацией о застройщике и об осуществляемых им проектах строительства, подлежащей

раскрытию в соответствии с *Законом о долевом участии* на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.7. В силу того, что расчеты по **Договору** осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства (создания) **Жилого комплекса**, земельный участок и строящиеся на этом участке объекты недвижимости на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом участии не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) **Жилой комплекс**, указанный в подпункте 1.1.1 **Договора**, и после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, указанного в подпункте 1.1.2 **Договора**, передать **Участнику долевого строительства Жилое помещение** (объект долевого строительства), а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** обусловленную **Договором** цену и принять **Жилое помещение** в порядке и в сроки, предусмотренные **Договором**.

3.2. **Участник долевого строительства** ознакомлен с расположением и планировкой **Жилого помещения** согласно выкопировки из проекта **Многоквартирного дома** (Приложение №1 к **Договору**). Общая площадь **Жилого помещения** уточняется по полученным данным кадастровых работ (обмеров), необходимых для ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию и его постановки на государственный кадастровый учет.

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

3.4. Срок окончания строительства согласно проектной документации и планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** – до 30 мая 2024 года.

3.5. Срок передачи **Жилого помещения Участнику долевого строительства** – не позднее 30 ноября 2024 года.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1. Своими и/или привлеченными силами осуществить строительство и получить разрешение на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию в срок, установленный **Договором**.

4.1.2. Принять от **Участника долевого строительства** денежные средства за **Жилое помещение** и обеспечить их целевое использование.

4.1.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, передать по передаточному акту **Жилое помещение Участнику долевого строительства**, в порядке и сроки, установленные **Договором**.

4.1.4. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего **Договора** и для регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Жилое помещение** и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество **Многоквартирного дома**.

4.1.5. Передать **Участнику долевого строительства Жилое помещение** в соответствии с проектной декларацией, с выполненными в нем работами, предусмотренными в подпункте 1.1.2 **Договора**, качество которых должно соответствовать требованиям строительных стандартов, норм и правил, включенных в *Перечень национальных стандартов и правил, обязательных к применению и утвержденных Постановлением Правительства РФ*, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ от 30.12.2009 года № 384 –ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

4.1.6. В случае, если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в предусмотренный **Договором** срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении **Договора**, при условии, если изменение предполагаемого срока ввода в эксплуатацию **Многоквартирного дома** повлияет на срок передачи **Жилого помещения**. Изменение предусмотренного **Договором** срока передачи **Застройщиком Жилого помещения** осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

4.1.7. В случае изменения **Застройщиком** своих реквизитов, указанных в **Договоре**, Застройщик обязуется уведомить об этом **Участника долевого строительства** не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты их изменения. Надлежащим уведомлением будет являться размещение информации об изменениях на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

4.1.8. Исполнять иные обязательства, предусмотренные **Договором**.

4.2. Застройщик *вправе*:

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

4.2.2. Досрочно исполнить обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, а также по передаче **Жилого помещения** **Участнику долевого строительства**.

4.2.3. До получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** вносить изменения и дополнения в проектную документацию, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1 **Договора**, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации **Многоквартирного дома** или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать часть земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и /или частей земельного участка, осуществлять любые необходимые действия для государственной регистрации права собственности и/или договоров аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения права залога на вновь образованные земельные участки у **Участников долевого строительства** в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН).

4.3. Участник долевого строительства *обязуется*:

4.3.1. Уплатить обусловленную **Договором** цену в порядке и сроки, предусмотренные **Договором**.

4.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего **Договора**, в согласованные с **Застройщиком** дату и время, передать **Договор** для государственной регистрации в орган регистрации прав.

4.3.3. В сроки, предусмотренные ст. 6 **Договора**, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** принять **Жилое помещение** в соответствии с условиями **Договора**.

4.3.4. В случае изменения своих реквизитов, указанных в **Договоре**, **письменно** уведомить об этом **Застройщика** не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты их изменения.

4.3.5. В целях сохранения единства проектного решения **Многоквартирного дома** и соблюдения технических регламентов не производить работы по изменению фасада **Многоквартирного дома**, изменению окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с **Застройщиком** установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах **Многоквартирного дома**.

4.3.6. До государственной регистрации права собственности на **Жилое помещение**:

4.3.6.1. Не производить без разрешения и согласования с **Застройщиком** в отношении **Жилого помещения** перепроектирование и/или переустройство, перепланировку (разрушение и перенос стен, возведение/удаление перегородок), установку решеток, переустройство коммуникаций. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе, при нанесении ущерба помещениям других **Участников долевого строительства**) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.3.6.2. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в том числе за холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию), связанные с содержанием **Жилого помещения** и общего имущества **Многоквартирного дома** пропорционально доле **Участника долевого строительства**, с момента принятия **Жилого помещения**.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с выбором **Застройщиком** способа управления **Многokвартирного дома** и управляющей организацией для принятия и обслуживания **Многokвартирного дома**, предоставления услуг по содержанию общего имущества **Многokвартирного дома** и коммунальных услуг на период с момента принятия **Жилого помещения** до момента заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам решения общего собрания собственников, и обязуется оплачивать управляющей организации, выбранной **Застройщиком**, все необходимые расходы со дня принятия **Жилого помещения**.

4.3.7. Исполнять иные обязательства, предусмотренные **Договором**.

4.4. **Участник долевого строительства** проинформирован **Застройщиком** и согласен с тем, что земельный участок может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления **Участника долевого строительства**, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. **Участник долевого строительства** дает свое согласие на образование земельного участка (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения) и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок-договоров участия в долевом строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации **Жилого комплекса**, или часть земельного участка.

4.5. **Участник долевого строительства** поставлен в известность **Застройщиком** и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи, включая акты, составленные **Застройщиком** в одностороннем порядке и т.п.), связанные с исполнением **Договора**, его изменением и расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением **Участником долевого строительства** условий **Договора**, будут направляться **Застройщиком** посредством почтового отправления заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации **Участника долевого строительства** или иному адресу, указанному **Участником долевого строительства** в разделе 11 **Договора**. В случае, если **Участник долевого строительства** в порядке и сроки, установленные в подпункте 4.3.4 **Договора**, письменно не уведомит **Застройщика** об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения **Участником долевого строительства** юридически значимых сообщений, направленных **Застройщиком** в порядке, способом и по адресам, указанным в **Договоре**, целиком является риском **Участника долевого строительства**, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим неблагоприятных последствий.

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

- а) после полной уплаты **Участником долевого строительства** всех оговоренных **Договором** платежей или одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и условиями настоящего **Договора**;
- б) с момента (даты) государственной регистрации данного **Договора** и до момента (даты) подписания **Участником долевого строительства** и **Застройщиком** передаточного акта или иного документа о передаче **Жилого помещения**, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого **Застройщиком**, по правилам пункта 6 статьи 8 *Закона о долевом участии*;
- в) после получения **Застройщиком**, предварительного письменного уведомления от **Участника долевого строительства**, о намерении уступить свои права требования по **Договору** новому **Участнику долевого строительства** (далее – **Уведомление о намерении совершить уступку**).

4.7. **Участник долевого строительства** выражает согласие и дает поручение **Застройщику** на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) **Жилого комплекса** к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п. 2.4 **Договора**, созданных на основании обязательных технических условий, предназначенных для обслуживания как **Многokвартирного дома**, в составе которого находится

Жилое помещение, так и иных объектов недвижимости в составе **Жилого комплекса**, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе, на безвозмездной основе и/или на оформление в собственность **Застройщика** для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций и/или передачу на баланс соответствующим специализированным организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе. **Участник долевого строительства** поручает **Застройщику** производить все необходимые действия, в том числе производить регистрацию права собственности на **Застройщика** в целях дальнейшей передачи сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-технической инфраструктуры. Такие действия будут признаваться действиями в интересах **Участника долевого строительства**, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. В случае невозможности совершения действий (в том числе, при отказе или уклонении **Участника долевого строительства** от оформления письменного согласия), указанных в настоящем подпункте, сети инженерно-технического обеспечения, иные объекты инженерно-технической инфраструктуры **Жилого комплекса** поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства, как общее имущество, и принимаются по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организацией (управляющей или др.). В этом случае, **Участник долевого строительства** обязуется нести расходы по содержанию сетей, профилактическому обслуживанию и ремонту, компенсированию снабжающим организациям потерь (воды, электрической и тепловой энергии) пропорционально доле в общем имуществе.

4.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает согласие на обработку его персональных данных **Застройщиком**, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы **Застройщиком**, в целях исполнения настоящего Договора.

Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе, третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.

5.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена Договора изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

Денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства** по Договору, подлежат использованию **Застройщиком** на возмещение затрат на строительство **Многоквартирного дома** и **Жилого помещения** в соответствии со сводно-сметным расчетом и проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести **Застройщику** денежные средства в счет уплаты цены Договора (Депонируемая сумма) на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «БАНК ДОМ.РФ» (далее-**Эскроу-агент**), для учета и блокирования денежных средств, полученных **Эскроу-агентом** от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (далее-**Депонент**) в целях их перечисления **Застройщику** (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом о долевом участии и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и **Эскроу-агентом**, на следующих условиях:

5.2.1. Эскроу-агент: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (АО «БАНК ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 8586.

Депонент: _____ (**Участник долевого строительства**);

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ ФОКС»** (Застройщик), _____

5.2.2. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

5.2.3. Срок внесения **Депонентом (Участником долевого строительства)** Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 5.3 Договора.

5.2.4. **Срок условного депонирования денежных средств: до 30.12.2024 года, но не более 6 (шести) месяцев** с момента ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

5.2.5. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет Общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ ФОКС»** (ИНН 5404095448) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после предоставления **Застройщиком** документов, предусмотренных п.п. 5.2.6 настоящего Договора (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) на следующие реквизиты: Номер расчетного счета: [REDACTED]. Наименование Банка: [REDACTED].

Корреспондентский счет: [REDACTED].
БИК [REDACTED].

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии не возобновляемой кредитной линии № [REDACTED].

5.2.6. **Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы:**

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.2.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- Истечение срока условного депонирования денежных средств;
- Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- Прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Законом о долевом участии и действующим законодательством РФ.

5.3. **Участник долевого строительства** уплачивает цену Договора за счет собственных денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 5.2 Договора, в течение **3 (трех) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. В целях соблюдения Закона о долевом участии стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты **Участником долевого строительства Цены Договора** (полностью или частично) ранее его государственной регистрации **Участник долевого строительства** обязуется возместить **Застройщику** все фактически понесенные **Застройщиком** убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на **Застройщика** штрафных санкций государственными органами), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения от **Застройщика** соответствующего требования.

5.5. В случае, если по окончании строительства **Многоквартирного дома** в соответствии с проектной документацией, сводно-сметного расчета и условиями настоящего Договора в распоряжении **Застройщика** останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия **Застройщика**), таковые считаются в качестве вознаграждения (оплаты услуг) **Застройщика**.

5.6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу **Застройщик** направляет **Эскроу-агенту** на адрес электронной почты: [REDACTED] сканированную копию Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

5.7. В случае отказа **Эскроу-агента** от заключения договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, расторжения **Эскроу-агентом** договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», **Застройщик** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего федерального закона.

5.8. В случае прекращения договора эскроу по основаниям, предусмотренным ч.7 ст.15.5 Закона о долевом участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных **Эскроу-агентом** сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату **Участнику долевого строительства**. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете **Депонента**, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения указания **Участника долевого**

строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора, по основаниям, предусмотренным ч.7 ст. 15.5 Закона о долевом участии.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. После получения **Застройщиком** в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** **Застройщик** обязан передать **Жилое помещение** не позднее срока, предусмотренного п. 3.5 Договора, при условии оплаты **Участником долевого строительства** в полном объеме **Цены договора** согласно раздела 5 Договора.

6.2. Передача **Жилого помещения** **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами, или одностороннему акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, оформляемому в соответствии с условиями Договора или требованиям Закона о долевом участии.

6.3. В передаточном акте или одностороннем акте, или ином документе о передаче **Жилого помещения** указываются: дата передачи, основные характеристики **Жилого помещения**, а также иная информация по усмотрению сторон.

6.4. **Застройщик** не менее чем за **1 (один) месяц** до наступления, установленного **Договором** срока для передачи **Жилого помещения**, направляет **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства **Объекта**, о готовности **Жилого помещения** к передаче, о сроках передачи и о необходимости принятия **Жилого помещения** по передаточному акту и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**. Указанное сообщение вручается **Участнику долевого строительства** лично под расписку или направляется по почте заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением о вручении, по адресу, указанному **Участником долевого строительства** в разделе 11 Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен **Застройщиком** о том, что вся информация о завершении строительства **Многоквартирного дома**, а равно о готовности **Жилого помещения** к передаче будет **дополнительно** размещена в сети «Интернет» на сайте www.redfox54.ru.

6.5. **Участник долевого строительства** обязан в течение **7 (семи) рабочих дней** со дня получения сообщения **Застройщика**, указанного в п. 6.4 Договора, приступить к процедуре принятия **Жилого помещения**, подписать и предоставить **Застройщику** Акт приема-передачи **Жилого помещения**, предусмотренный п. 6.2 Договора, и предпринять все зависящие от него действия, связанные с приемкой объекта долевого строительства.

6.6. **Участник долевого строительства** вправе отказаться от принятия **Жилого помещения** и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому **Жилому помещению**, связанные с существенными недостатками, которые делают **Жилое помещение** непригодным для предусмотренного **Договором** использования по назначению. Под **существенными недостатками** понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, стороны учитывают тот факт, что получение **Застройщиком** Разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** подтверждает завершение строительства в полном объеме как **Многоквартирного дома**, так и **Жилого помещения** и их соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании **Жилого дома** каких-либо существенных недостатков.

Недостатки и/или дефекты **Жилого помещения**, выявленные при передаче **Жилого помещения** и которые делают данное **Жилое помещение** непригодным для использования в соответствии с его назначением, подлежат актированию **Участником долевого строительства** и **Застройщиком** или их уполномоченными представителями (двухсторонний акт о выявленных несоответствиях). В случае обнаружения таких недостатков и/или дефектов и их надлежащего актирования, **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:

- а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- б) соразмерного уменьшения цены данного Договора;

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

Двухсторонний акт о выявленных несоответствиях (далее-Акт) должен содержать следующие сведения: описание несоответствия; условия **Договора** и/или требования технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие **Жилого помещения**; срок для устранения несоответствия (не менее 30 (тридцати) рабочих дней).

При несоблюдении **Участником долевого строительства** требований к оформлению акта, и/или отказе **Участника долевого строительства** от оформления акта на указанных в настоящем пункте **Договора** условиях, любые требования и претензии **Участника долевого строительства**, связанные с несоответствиями и выраженные **Участником долевого строительства** в любой форме, считаются необоснованными и не подлежат рассмотрению **Застройщиком** ввиду их ненадлежащего предъявления со стороны **Участника долевого строительства**. При этом, **Участник долевого строительства** не вправе ссылаться на нормы п.5 ст. 8 Закона о долевом участии.

6.7 В случае, если выявленные **Участником долевого строительства** несоответствия **Жилого помещения** не относятся к существенным недостаткам (п. 6.6 **Договора**), они рассматриваются сторонами как несущественные (устранимые дефекты), которые не могут являться препятствием для принятия **Участником долевого строительства Жилого помещения** и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями **Договора** и подлежат устранению **Застройщиком** после передачи **Жилого помещения Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями **Договора** в рамках гарантийных обязательств.

Строительные несоответствия (устранимые дефекты), выявленные при передаче **Жилого помещения** подлежат устранению **Застройщиком** за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня, следующего за днем активирования указанных несоответствий.

Под несоответствиями в настоящем пункте **Договора**, понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в **Жилом помещении**, от проекта, действующих строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, обязательных к применению, а также условий настоящего **Договора**, позволяющие использовать **Жилое помещение** в соответствии с его назначением.

Отказ **Участника** от принятия **Жилого помещения** и подписания Акта приема-передачи в связи с выявленными несущественными недостатками, при условии наличия у **Застройщика** Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения **Участником** сообщения о готовности **Жилого помещения** к передаче согласно п. 6.4 **Договора**, признается сторонами как уклонение **Участника долевого строительства** от принятия **Жилого помещения** и подписания передаточного акта.

6.8. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Жилого помещения** в срок, предусмотренный п 6.5 **Договора**, или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Жилого помещения** и подписания Акта приема-передачи (за исключением случая, предусмотренного п. 6.6 **Договора**), **Застройщик** по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного **Договором** срока для передачи **Жилого помещения Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче **Жилого помещения**.

При этом под уклонением **Участника долевого строительства** от принятия **Жилого помещения** понимается не подписание и/или не предоставление **Застройщику** по любым причинам Акта приема-передачи **Жилого помещения** в предусмотренный **Договором** срок.

Уклонением **Участника долевого строительства** от принятия **Жилого помещения** является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной **Застройщиком** по адресу регистрации, указанному **Участником долевого строительства** в данном **Договоре**

Указанные в абзаце первом настоящего пункта меры могут применяться **Застройщиком** только при наличии у него сведений о получении **Участником долевого строительства** сообщения о завершении строительства **Многоквартирного дома** и о готовности **Жилого помещения** к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с отметкой об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с

отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу либо отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

6.9. В случае выявления обстоятельств, указанных в п. 6.8 Договора, **Участник долевого строительства** оплачивает все расходы по обеспечению **Жилого помещения** коммунальными услугами и расходы по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту **Многоквартирного дома** соразмерно его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество **Многоквартирного дома**, начиная с момента истечения **семидневного срока**, предназначенного для принятия **Жилого помещения** и подписания Акта приема-передачи, и до момента составления **Застройщиком** одностороннего акта о передаче **Жилого помещения** в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования **Застройщиком**.

6.10. С даты подписания Акта приема-передачи **Жилого помещения** (либо с даты составления одностороннего акта о передаче) **Участник долевого строительства** становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с техническим обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества **Многоквартирного дома**.

6.11. Риск случайной гибели или повреждения **Жилого помещения** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления **Застройщиком** одностороннего акта о передаче **Жилого помещения** или подписания Сторонами двухстороннего Акта приема-передачи **Жилого помещения**.

6.12. Односторонний акт о передаче **Жилого помещения** может быть направлен **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу, указанному в **Договоре**.

6.13. **Участник долевого строительства** согласен с тем, что в случае направления **Застройщиком** одностороннего Акта о передаче **Жилого помещения** посредством почтового отправления по адресу, указанному в разделе 11 Договора, опись вложения и квитанция об отправке заказного письма является доказательством надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по **Договору**.

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Качество **Жилого помещения**, которое будет передано **Застройщиком** **Участнику долевого строительства**, должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Разрешение на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** является надлежащим подтверждением соответствия **Многоквартирного дома** обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям **Договора**.

7.3. Обязательные требования к объектам технического регулирования (зданиям и сооружениям) обеспечиваются соблюдением как технического регламента, так и применением национальных стандартов (ГОСТ) и сводов правил-СП (актуализированных редакций СНиП), входящих в Перечень для обязательного применения, утвержденных Правительством РФ.

7.4. Стороны согласовали, что не является недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества объекта долевого строительства, отступления от СП, СНиП, ГОСТ и иных технических регламентов, **не включенных** в *«Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ №Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»*, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.

Национальные стандарты и своды правил: СП 71.13330.2017 *«Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»*, ГОСТ 30674-99 *«Блоки оконные из*

поливинилхлоридных профилей. Технические условия», ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» носят рекомендательный характер (не входят в Перечень для обязательного применения, утвержденных Правительством РФ), стороны вправе применять и исполнять их на добровольной основе.

7.5. Стороны согласовали, что не являются недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества **Жилого помещения**, отступления от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, которые невозможно определить визуально, без специальных средств, и не влияющие на безопасность жизни и здоровья граждан, безопасную эксплуатацию **Жилого помещения** и не делающие **Жилое помещение** непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.6. Гарантийный срок для **Жилого помещения** составляет **пять лет** с даты получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанной в п. 3.4 Договора. Указанный гарантийный срок определяется на общестроительные работы (несущая способность здания, ограждающие конструкции, фасад, кровля, светопрозрачные заполнения).

7.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** (в том числе, системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.), составляет **три года**.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери (за исключением входной двери), включая фурнитуру, сантехнику, напольные и настенные покрытия будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7.8. Любое вмешательство **Участника долевого строительства** в конструкции **Жилого помещения, в конструкцию балконов и лоджий, в системы функционирования технологического, инженерного и иного оборудования, аннулирует все соответствующие гарантийные обязательства, данные Застройщиком.**

7.9. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки, если они произошли вследствие:

- **нормального износа Жилого помещения, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;**
- **нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Жилого помещения, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;**
- **ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;**
- **нарушения Участником долевого строительства предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Жилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Жилого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.**

7.10. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Жилого помещения с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. **Застройщик** обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с **Участником долевого строительства**. В случае, если сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания **Застройщиком** требований **Участника долевого строительства** об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. В случае отказа **Застройщика** удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, **Участник долевого строительства** имеет право предъявить иск в суд.

7.11. **Участник долевого строительства** обязуется в сроки, указанные в обращении **Застройщика**, предоставить **Застройщику** доступ в **Жилое помещение** для осмотра и фиксации заявленных недостатков (дефектов)

7.12. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования об устранении недостатков (дефектов) **Жилого помещения**, если они не были оговорены в настоящем Договоре, либо в передаточном акте, или ином документе о передаче объекта долевого строительства.

8. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ.

8.1. **Участник долевого строительства** вправе уступить права требования по Договору третьим лицам только при условии исполнения **Участником долевого строительства** перед **Застройщиком** обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, при условии предварительного письменного уведомления **Застройщика** о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства. В случае неполной оплаты платежей по Договору уступка прав требования допускается только с предварительного письменного согласия **Застройщика** и с одновременным переводом долга на нового **Участника долевого строительства**.

8.2. Уступка **Участником долевого строительства** права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче **Жилого помещения**, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого **Застройщиком**.

8.3. **Участник долевого строительства**, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства обязан предварительно, в письменной форме, уведомить об этом **Застройщика**. Уведомление о намерении совершить уступку, в обязательном порядке, должно содержать сведения о новом Участнике долевого строительства (Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации, контактные данные), а также указание цены и других условий уступки прав требований по Договору. Уведомление о намерении совершить уступку может быть направлено **Участником долевого строительства** в адрес **Застройщика** заказным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения **Застройщика** либо посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю **Застройщика**.

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

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

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

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

в) Новый Участник долевого строительства в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке, обязан направить в адрес **Застройщика** уведомление о состоявшейся уступке прав требования по Договору (далее по тексту - «Уведомление об уступке»), с приложенной к нему копией Соглашения об уступке (с отметкой о произведенной государственной регистрации). Уведомление об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, может быть направлено новым **Участником долевого строительства** в адрес **Застройщика**.

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

г) новый Участник долевого строительства поставлен в известность **Участником долевого строительства** и соглашается с тем, что в случае неисполнения или несвоевременного исполнения новым **Участником долевого строительства** своего обязательства уведомить **Застройщика** о

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

д) **Участник долевого строительства** и новый Участник долевого строительства обязуются совершить все необходимые юридические и фактические действия и сдать документы, оформляющие уступку прав требований по Договору на государственную регистрацию в уполномоченный орган регистрации прав, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента их подписания.

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

8.6. Уступка прав требований по **Договору** подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента ее подписания.

8.7. В случае уступки **Участником долевого строительства**, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе, в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований **Участника долевого строительства** по **Договору**, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенным прежним **Участником долевого строительства**.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему **Договору**, **Стороны** несут ответственность в соответствии с условиями **Договора**, Законом о долевом участии и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены договора, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения **Участником долевого строительства** срока, предусмотренного п. 4.3.3 **Договора**, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере 0,1% от цены Договора, за каждый день просрочки.

9.4. В случае нарушения **Участником строительства** п. 4.3.6.1 **Договора**, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника долевого строительства** устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты штрафа в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей.

9.5. В случае неисполнения **Участником долевого строительства** обязанности, установленной п. 4.3.4 **Договора**, **Застройщик** не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления **Участника долевого строительства** **Застройщиком**.

9.6. **Застройщик** не несет ответственности за несвоевременную подачу коммунальных услуг, в связи с тем, что в соответствии с ч.14 ст. 161 ЖК РФ, **Застройщик** не соответствует стандартам

управляющей организации и не может быть исполнителем коммунальных услуг для граждан. В связи с чем, **Застройщик** в течение 5 дней со дня получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, передает многоквартирный дом выбранной им управляющей организации.

9.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку в размере 0,1% от цены **Договора** за каждый день просрочки.

9.8. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю **Сторон**, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего **Договора**, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 месяцев, то каждая из **Сторон** будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по **Договору**. В этом случае ни одна из **Сторон** не будет иметь право на возмещение другой **Стороной** возможных убытков. **Сторона**, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую **Сторону** о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему **Договору**. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, **Сторона** лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

9.9. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего **Договора**, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

При не достижении согласия в ходе переговоров споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны **Сторонами** либо их уполномоченными представителями и подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав.

10.2. **Стороны** вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке или отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренном Законом о долевом участии и ГК РФ.

10.3. **Договор** и (или) уступка прав требований по **Договору** подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения **Многоквартирного дома** в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости, и считаются заключенным с момента такой регистрации.

10.4. Обязательства **Застройщика** по настоящему **Договору** перед **Участником долевого строительства** считаются исполненными после подписания акта приема-передачи **Жилого помещения**.

10.5. Обязательства **Участника долевого строительства** по настоящему **Договору** перед **Застройщиком** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме всех платежей по **Договору** и подписания акта приема-передачи **Жилого помещения**.

10.6. В случае утраты **Участником долевого строительства** настоящего **Договора**, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также документов, связанных с Договором, изготовление и выдача **Застройщиком** дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 3000 (Три тысячи) рублей за каждый документ, если **Участник долевого строительства** не докажет, что утрата произошла по причинам, от него не зависящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). **Участник долевого строительства** оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов/копий документов.

10.7. Все приложения к настоящему **Договору** являются его неотъемлемой частью.

10.8. Настоящий **Договор**, Разрешение на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, акт приема-передачи **Жилого помещения** и документы, подтверждающие полную оплату **Участником долевого строительства** всех платежей по **Договору**, являются основанием для последующей государственной регистрации права собственности на **Жилое помещение** в органе регистрации прав.

10.9. **Участник долевого строительства** подтверждает, что на момент заключения Договора:

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

10.9.2. В момент подписания **Договора Участник долевого строительства** является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеванием, препятствующим осознанию сути подписываемого **Договора**, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

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

10.9.4. **Участник долевого строительства** не имеет намерения принимать на себя обязательства, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные **Договором** сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

10.9.5. **Участник долевого строительства** способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате Цены договора. По мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения, условия **Договора** являются для **Участника долевого строительства** выполнимыми и не являются кабальными.

10.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим **Договором**, стороны, руководствуются Законом о долевом участии и действующим гражданским законодательством РФ.

10.11. Настоящий **Договор** составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и для органа регистрации прав.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ ФОКС»**

Юр. адрес: 630054, Новосибирская обл., г.
Новосибирск, 3-й переулок Крашенинникова, д.3,
офис 8

ИНН 5404095448, КПП 540401001,

ОГРН 1195476075827

Операционный офис «Новосибирский»

АО «Банк ДОМ.РФ»

р/сч 40702810100630034090

к/сч 30101810345250000266

БИК 044525266

Участник:

ФИО: _____

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Паспорт: _____

Выдан: _____

Дата выдачи: _____

Код подразделения: _____

Зарегистрирован: г. _____

Конт.тел.: _____

_____/_____/_____/

Генеральный директор _____/В.Г. Литвинов/

Настоящим выражаю/ем согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), наших персональных данных, указанных в настоящем договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

Передача (распространение, предоставление), использование, а так же срок хранения персональных данных Застройщиком осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

_____/_____
ФИО подпись

Исполнитель: _____/_____/

Основные характеристики и описание многоквартирного дома и объекта долевого строительства (жилого помещения)

1.	Основные характеристики Многоквартирного дома	
1.1.	<i>Вид:</i>	Многоквартирный
1.2.	<i>Назначение:</i>	Жилой
1.3.	<i>Количество этажей:</i>	23
1.4.	<i>Общая площадь, кв.м.:</i>	12 171,70
1.5.	<i>Материал наружных стен:</i>	сборно-монолитный железобетонный каркас; стены наружные – кладка из кирпича, толщиной 250мм.
1.6.	<i>Материал поэтажных перекрытий:</i>	монолитный железобетон
1.7.	<i>Класс энергоэффективности:</i>	B+ (повышенный);
1.8.	<i>Класс сейсмостойкости, баллов:</i>	6
2.	Основные характеристики объекта долевого строительства	
2.1.	<i>Вид:</i>	Жилое помещение
2.2.	<i>Номер:</i>	
2.3.	<i>Номер этажа:</i>	
2.4.	<i>Количество комнат:</i>	
2.5.1.	<i>Проектная площадь, кв.м. без балкона</i>	
2.5.2.	<i>Проектная площадь, кв.м. с балконом</i>	
	<i>в том числе площадь, кв.м.:</i>	
2.6.	<i>жилых комнат, кв.м.</i>	
2.7.	<i>кухни или кухни-ниши, кв.м.</i>	
2.8.	<i>коридора, кв.м.</i>	
2.9.	<i>санузла, кв.м.</i>	
2.10.	<i>балкона, кв.м.</i>	
2.11.	<i>балкона (с учетом понижающего коэффициента 0,3), кв. м.</i>	
2.12.	<i>Общая приведенная площадь объекта долевого строительства (с площадью балкона п. 2.11) , кв.м.</i>	

Жилое помещение передается *подготовленным под чистовую отделку*, которая включает в себя:
Жилая часть:

№	Наименование помещения	Потолок	Стены, перегородки	Полы	Примечание
1	2	3	4		5
	Кухни, холлы, жилые комнаты	Без отделки	По кирпичу – простая штукатурка По газобетону – перетирка клеевым составом По бетону – простая штукатурка	Стяжка полусухая с шумоизоляцией	
2	Сан. узлы	Без отделки	По кирпичу – простая штукатурка.	Стяжка полусухая	

3	Балконы	Отделка не предусмотрена	Утеплитель по проекту, 1 слой ГВЛВ по металлическому каркасу	Отделка не предусмотрена	Предусмотрено остекление балкона

Входные двери - временные строительные;

Система отопления для жилых помещений:

Система отопления запроектирована водяная с вертикальными стояками.
Нагревательные приборы для жилых помещений – панельные радиаторы.

Вентиляция и кондиционирование:

Вентиляция жилых помещений запроектирована естественная. Удаление воздуха осуществляется из помещений кухонь, санузлов и ванных комнат через вентиляционные блоки с выбросом вытяжного воздуха на улицу. Приток в жилые помещения организован через открываемые оконные проемы, входные двери.

Водоснабжение:

В многоквартирном доме для жилых помещений запроектированы следующие системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевой водопровод;
- водопровод горячего водоснабжения и циркуляции;
- предусмотрены выпуски для полотенцесушителей на подающих стояках системы горячего водоснабжения;
- система водоснабжения принята «горизонтальной» со стояками в нише в общем коридоре этажа;
- узлы учета расхода холодной и горячей воды расположены в МОП поэтажно;
- до санузлов квартир трубопроводы холодного и горячего водоснабжения прокладываются скрыто по коридору в подготовке пола, трубопроводы от ниши до санузла квартиры выполняются из полипропиленовых труб.

Канализация:

Предусмотрена бытовая внутриквартирная самотечная канализация. На канализационных стояках, в квартире устанавливаются тройники.

Электрика:

На лестничных площадках в нишах установлены этажные электрощиты со счетчиками поквартирного учета электроэнергии и вводными автоматическими выключателями, а непосредственно в квартирах устанавливаются квартирные щитки укомплектованные групповыми автоматическими выключателями.

Выполнена внутриквартирная раскладка кабеля системы электроснабжения, с установкой розеток и выключателей.

В каждой квартире установлен пожарный извещатель, электрический звонок.

Генеральный директор _____/В.Г. Литвинов/

_____ / _____ /

План объекта долевого строительства (жилого помещения)

Генеральный директор _____/В.Г. Литвинов/

_____ / _____ /