**ДОГОВОР № {v8 НомерДоговора}**

**участия в долевом строительстве**

**г. Новосибирск {v8 ДатаДоговораПрописью}**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Антей»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Половникова Глеба Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта капитального строительства: Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, и автостоянка в Мочищенском сельсовете Новосибирского района Новосибирской области. **«Многоквартирный многоэтажный дом № 4 (по ГП) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях –V этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, и автостоянка»** в Мочищенском сельсовете Новосибирского района Новосибирской области», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером {v8 КадастровыйНомер}, по адресу: {v8 Адрес}(далее по тексту – «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства – **помещение обслуживания жилой застройки № {v8 НомерКвартиры}**, **общей площадью {v8 ПлощадьОбщаяБезБалкона} кв.м., на {v8 Этаж} этаже** Жилого дома (далее по тексту – «Объект»).

Основные характеристики Жилого дома и Объекта указаны ниже в таблице:

|  |
| --- |
| **Основные характеристики Жилого дома:** |
| **Вид** | Многоквартирный жилой дом |
| **Назначение** | Жилое |
| **Этажность** | Количество этажей – {v8 ДомКоличествоЭтажей}Количество подземных этажей – {v8 ДомКоличествоПодземныхЭтажей} |
| **Общая площадь** | {v8 ДомОбщаяПлощадь} кв.м. |
| **Материал наружных стен** | Здание каркасное-панельное из железобетонных плит, наружные стены здания: железобетонная плита толщиной 160 мм, слой утепления, декоративно-защитная штукатурка. |
| **Материал поэтажных перекрытий** | Железобетонные плиты толщиной 160мм |
| **Класс энергоэффективности** | В |
| **Сейсмостойкость** | 6 |
| **Основные характеристики Объекта № {v8 НомерКвартиры}** |
| **Назначение помещения** | Нежилое |
| **Этаж** | {v8 Этаж} |
| **Площадь** | {v8 ПлощадьОбщая} кв.м. |

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

* 1. Застройщик обязуется организовать выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта:

- полы: без отделки;

- потолки и стены: без отделки;

- окна: оконные блоки из ПВХ со стеклопакетом;

- входная группа: алюминиевые конструкции с остеклением;

- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);

- подводка силовой электрической сети с установкой прибора учета, без разводки по помещениям;

 - монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины;

- монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, с установкой счетчиков и заглушек в санузле на вводе, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя).

Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

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

* 1. Общая площадь Объекта, указанная в п. 1.1. настоящего договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Объекта. Сторонами допускается отклонение окончательной Общей площади Объекта от проектной Общей площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 4,9%. Изменение Общей площади Объекта в указанных пределах не является нарушением условий настоящего договора со стороны Застройщика, возврат денежных средств Участнику долевого строительства (и доплата Застройщику) не производится.
	2. Планировка Объекта и ее расположение на этаже приведены в приложении № 1 к настоящему договору.
	3. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании:
* Права собственности на земельный участок с кадастровым номером {v8 КадастровыйНомер}, площадью 283353 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский р-н, п. Озерный, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области «04» августа 2022 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:19:101102:1422-54/163/2022-1.
* Разрешения на строительство № 54-19-11-2024 от 21.03.2024 года, выданного Администрацией Новосибирского района Новосибирской области.
* Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: <https://гкрасцветай.рф>.
	1. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию строительный адрес Жилого дома будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Цена договора составляет: **{v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}) рублей, НДС не облагается.**

Срок условного депонирования денежных средств – 30.09.2026 года.

* 1. Цена договора, указанная в п. 2.1. настоящего договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Жилого дома, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по целевым кредитам и займам, услуги связи, консультационные и информационные услуги, и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
	2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на эскроу-счет, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»): Юридический адрес Банка: 125009, РОССИЯ, г Москва, ул. Воздвиженка, 10. Реквизиты Банка: ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО. Адрес электронной почты - escrow@domrf.ru, тел. 8-800-775-86-86 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

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

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по договору на счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ», до даты государственной регистрации настоящего договора.

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 escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации договора.

* 1. Участник долевого строительства осуществляет оплату цены договора в размере **{v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}) рублей** за счет собственных средств и вносит на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», в следующем порядке:

ИЛИ

Участник долевого строительства осуществляет оплату цены договора в размере **{v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1})** **рублей** за счет собственных средств и за счет кредитных средств в размере **{v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2})** **рублей,** предоставляемых Акционерным Обществом Банк «ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от 19.12.2018 № 2312), местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, к/сч. 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, БИК 044525266, (далее – Банк, Кредитор), в соответствии с условиями **Кредитного договора № \_\_\_\_\_,** который будет заключен **\_\_\_2022 г.** в городе \_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Цена договора оплачивается Участником долевого строительства путем выставленного безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива. Безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив открывается в Акционерном Обществе «Банк ДОМ.РФ» Участником долевого строительства в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью1}**.

Условия аккредитива:

* Сумма аккредитива: **{v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}) рублей**.
* Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Банк-эмитент и Исполняющий банк – АО «Банк ДОМ.РФ».
* Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства. Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим договором.
* Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
* Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
* Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации сделки долевого участия и залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору в пользу Банка с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или электронного образа настоящего договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Настоящим Участник долевого строительства поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить Исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте Договора. Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 2.1 настоящего договора) осуществляется не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента предоставления документов.

* Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента/Исполняющего банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник долевого строительства.
* Закрытие аккредитива в Исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу;

- по истечении срока действия аккредитива.

* + 1. Первый платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью1}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		2. Второй платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью2}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		3. Третий платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа3} ({v8 СуммаПлатежаПрописью3})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью3}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		4. Четвертый платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа4} ({v8 СуммаПлатежаПрописью4})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью4}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		5. Пятый платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа5} ({v8 СуммаПлатежаПрописью5})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью5}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		6. Шестой платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа6} ({v8 СуммаПлатежаПрописью6})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее**{v8 ДатаПлатежаПрописью6}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		7. Седьмой платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа7} ({v8 СуммаПлатежаПрописью7})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью7}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		8. Восьмой платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа8} ({v8 СуммаПлатежаПрописью8})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью8}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		9. Девятый платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа9} ({v8 СуммаПлатежаПрописью9})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью9}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**;
		10. Десятый платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа10} ({v8 СуммаПлатежаПрописью10})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью10}, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора**.

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

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

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

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

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

ИЛИ

Третий платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа3}** - в качестве первоначального взноса Участник долевого строительства выплачивает на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», за счет средств материнского (семейного) капитала на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия \_\_ № \_\_\_\_ выданного Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ г., в сроки установленные Федеральным Законом № 256-ФЗ от 29.12.2006 г., после предоставления в Территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации документов, свидетельствующих о государственной регистрации настоящего договора, но не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью3}.**

Для подтверждения оплаты по настоящему договору за счет средств материнского (семейного) капитала Участник долевого строительства **в течение 90 календарных дней после выдачи кредита должен предоставить в Банк Платежный документ,** подтверждающий перечисление средств материнского (семейного) капитала на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ».

* 1. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены договора является дата поступления денежных средств на открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» счет эскроу. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе услуг банка, Участник долевого строительства несет самостоятельно.
	2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального Закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».
1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
	1. **Застройщик обязуется:**
2. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование и строительство (создание) Жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.
3. Получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию по окончании срока строительства.
4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Объект по передаточному акту Участнику долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.
5. Передать Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также в техническом состоянии, указанном в п. 1.1. и в п. 1.2. настоящего договора.
	1. **Участник долевого строительства обязуется:**
	2. Своевременно произвести оплату цены договора в порядке, установленном настоящим договором.
	3. В случае изменения реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить об этом Застройщика в письменной форме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.
	4. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 13 настоящего договора, о готовности передать Объект, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и во время, указанное в уведомлении Застройщика.
	5. В установленный настоящим договором срок приступить к принятию Объекта.
	6. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора, приступить к принятию Объекта в порядке и сроки, установленные настоящим договором.
	7. С момента принятия Объекта в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги.
	8. С момента принятия Объекта выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.
	9. С момента принятия Объекта и до момента заключения договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в случаях аварийных ситуаций, обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.
	10. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего договора.
6. **ПРАВА СТОРОН**
7. **Участник долевого строительства вправе:**
	* 1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных п. 10.4. настоящего договора.
8. **Участник долевого строительства не имеет права:**
9. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта Участнику долевого строительства по передаточному акту.
10. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Объекта до ввода Жилого дома в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Объекте и осуществлять пользование Объектом до подписания Участником долевого строительства передаточного акта (в том числе запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).
11. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом настоящего договора.
12. **Застройщик вправе:**
13. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных п. 10.3. настоящего договора.
14. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 4.2.1. настоящего договора, Застройщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким нарушением.
15. Вносить при строительстве Жилого дома незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объекта в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.
16. **СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
	1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее
	4 квартал 2025 г.
	2. Застройщик обязуется передать Объект Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства.
	3. Застройщик обязуется не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия Объекта направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
	4. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему договору Объект должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта.
	5. Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.
	6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им цены договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект до полной оплаты им цены настоящего договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 настоящего договора в полном объеме.
	7. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ в Объекте.
	8. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного п. 6.1. настоящего договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.
	9. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации права собственности на Объект.
	10. С момента подписания передаточного акта Объекта на Участника долевого строительства переходит обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, а также ответственность за сохранность Объекта, сохранность имущества, находящегося в Объекте, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба не по вине Застройщика, в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.
2. **ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**
3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства по передаточному акту, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Объекта Участником долевого строительства.
4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
5. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц после составления сторонами акта о выявленных недостатках. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ в Объекте.
6. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованного при строительстве Объекта, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п. 7.1, 7.2 настоящего договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.
7. Застройщик не несет ответственности за недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
8. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**
9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.
10. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений к нему).
11. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.
12. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
13. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
14. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачиваются Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.
15. В случае нарушения предусмотренных договором сроков и объемов оплаты стоимости Объекта, 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.
16. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.2.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.
17. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Объекте, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и, в случае нарушения условий п. 4.2.1. настоящего договора, обязан привести Объект в первоначальное состояние согласно проекту, в течение 10 (Десяти) рабочих дней за свой счет, а также обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства.
18. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
19. Условия настоящего договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.
20. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.
21. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении, в случаях:

- нарушения Участником долевого строительства уплаты цены договора путем единовременного внесения платежа в течение более чем два месяца;

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта на два месяца;

- если Объект построен (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
2. Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
3. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора может быть представлено одной из сторон договора с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
4. 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.
5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

1. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Срок рассмотрения Застройщиком заявления об уступке прав требований с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.
2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта.
3. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
4. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по составлению Соглашения (договора) об уступке прав требований, а также его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал (или скан-копии) Соглашения (договора) об уступке прав требований и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной регистрирующим органом, подтверждающей государственную регистрацию Соглашения (договора) об уступке прав требований, а также уведомить Эскроу-агента в письменной форме.
6. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
7. Земельный участок, указанный в п. 1.5. настоящего договора, находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» в рамках реализации программы проектного финансирования по Кредитному договору, заключенному между Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ».
8. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.
9. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 13 настоящего договора.

12.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Жилым домом может быть изменен (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка, наложения обременения права на земельный участок под Жилым домом в виде сервитута для обеспечения прохода и проезда на иной земельный участок) по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка также может быть изменена.

* 1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что могут быть внесены изменения в проектную документацию при условии сохранения планировки Объекта.
1. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.
2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика. Для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области настоящий договор предоставляется в электронном виде.
3. Приложения:

Приложение № 1 – План Помещения обслуживания жилой застройки № {v8 НомерКвартиры}.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  | **Участник долевого строительства:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью** **«Специализированный Застройщик** **«Антей»**Юридический адрес: 630132, Новосибирская обл., г. Новосибирск, Димитрова пр-кт, зд. 7, офис 801 БОГРН 1215400046850ИНН 5406817032КПП 540601001Эл.почта: szantey@citinsk.ruТелефон: 8(383)2630135Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Г.Б. Половников)М.П.  | **{v8 ПокупательФИО1}**Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью1}Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения1}{v8 ПокупательВидДокумента1} {v8 ПокупательСерияНомерПаспорта1}Код подразделения: {v8 ПокупательКодПодразделенияПаспорта1}Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт1}, {v8 ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью1}Зарегистрирован по адресу: {v8 ПокупательАдресПоПрописке1}**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон1}**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС1}**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента1}**Email:** {v8 ПокупательEmail1}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**{v8 ПокупательФИО2}**Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью2}Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения2}{v8 ПокупательВидДокумента2} {v8 ПокупательСерияНомерПаспорта2}Код подразделения: {v8 ПокупательКодПодразделенияПаспорта2}Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт2}, {v8 ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью2}Зарегистрирован по адресу: {v8 ПокупательАдресПоПрописке2}**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон2}**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС2}**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента2}**Email:** {v8 ПокупательEmail2}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**{v8 ПокупательФИО3}**Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью3}Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения3}{v8 ПокупательВидДокумента3} {v8 ПокупательСерияНомерПаспорта3}Код подразделения: {v8 ПокупательКодПодразделенияПаспорта3}Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт3}, {v8 ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью3}Зарегистрирован по адресу: {v8 ПокупательАдресПоПрописке3}**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон3}**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС3}**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента3}**Email:** {v8 ПокупательEmail3}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**{v8 ПокупательФИО4}**Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью4}Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения4}{v8 ПокупательВидДокумента4} {v8 ПокупательСерияНомерПаспорта4}Код подразделения: {v8 ПокупательКодПодразделенияПаспорта4}Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт4}, {v8 ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью4}Зарегистрирован по адресу: {v8 ПокупательАдресПоПрописке4}**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон4}**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС4}**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента4}**Email:** {v8 ПокупательEmail4}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**{v8 ПокупательФИО5}**Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью5}Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения5}{v8 ПокупательВидДокумента5} {v8 ПокупательСерияНомерПаспорта5}Код подразделения: {v8 ПокупательКодПодразделенияПаспорта5}Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт5}, {v8 ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью5}Зарегистрирован по адресу: {v8 ПокупательАдресПоПрописке5}**Телефон:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон5}**СНИЛС:** {v8 ПокупательСНИЛС5}**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента5}**Email:** {v8 ПокупательEmail5}\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

**Приложение № 1**

**План помещения обслуживания жилой застройки № {v8 НомерКвартиры} на {v8 Этаж} этаже многоквартирного жилого дома, расположенного**

**по адресу:** Новосибирская область, Новосибирский район, Мочищенский сельсовет, п. Озерный

Общая площадь Объекта составляет **{v8 ПлощадьОбщаяБезБалкона}** кв.м.

**Застройщик:** **Участник долевого строительства:**

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Г.Б. Половников) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.