

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск _____

_____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и {v8 Покупатель ФИО}, именуемые/ая/ый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 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 долевого участия в строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство многоквартирного жилого дома (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию), расположенного по адресу: **г. Новосибирск, Октябрьский район, Большевистская,** (далее по тексту «Объект долевого строительства» или «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства _____-комнатную квартиру № _____ в блок-секции № 1 на _____ этаже Жилого дома (далее по тексту договора - «Квартира»). Общая площадь Квартиры – _____ кв.м.

Основные характеристики Жилого дома и Квартиры указаны ниже в таблице:

Основные характеристики Жилого дома:	
вид	Многоквартирный дом
назначение	жилое
этажность	Количество этажей 2-11; Количество подземных этажей 1.
Этажность от уровня крыши автостоянки	1-10
общая площадь	9596,77
материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
материал поэтажных перекрытий	Железобетон
класс энергоэффективности	В
сейсмостойкость	6
Основные характеристики Квартиры № _____	
назначение	жилое
этаж	
общая площадь	
Количество комнат	
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас:	
Спальная	
Коридор	
Кухня - столовая	
Санузел	
Гардеробная	
Лоджия	

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

1.2. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта долевого строительства, пропорциональной общей площади Квартиры. Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, колясочные, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества в Жилом доме не входят помещения, предусмотренные разделом 15 Проектной Декларации Объекта (Жилого дома).

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ: стены и перегородки (кирпичные, бетонные, гипсокартонные) - штукатурка; полы – цементно-песчаная стяжка, установка

пластиковых или алюминиевых окон, установка металлической межквартирной (входной) двери, установка радиаторов, электроразводка, установка выключателей и электророзеток. Установка электроплиты, светильников, подоконников, отделка внутренних оконных откосов, а также горизонтальная внутриквартирная разводка систем водоснабжения и канализации, разводка слаботочных сетей не входят в цену договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

1.4. Площадь Квартиры, указанная в п. 1.1 договора, может быть изменена (уточнена) согласно данным технической инвентаризации, но не более чем на 5 (пять) процентов от общей площади помещения указанного в п. 1.1. настоящего договора. Указанное уточнение площади Квартиры не является для сторон договора недостатком качества Квартиры. В этом случае стороны взаимных претензий не имеют, цена договора перерасчету не подлежит. Окончательная (фактическая) площадь указывается сторонами в акте приема-передачи.

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

1.6. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-136-2020 от 23.06.2020 г. (с изменениями № 54-Ru54303000-136и-2020 от 06.07.2020 г.) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:33994, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

1.7. Застройщиком 29.07.2020 г. получено Заключение Министерства строительства Новосибирской области № ЗОС/064/54-001181 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора на момент подписания настоящего договора составляет: _____ рублей и является неизменной. НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; номер телефон: (3452)592-447, E-mail (адрес электронной почты): sberbank@sberbank.ru.

Депонент:

Бенефициар: ООО «Брусника»

Депонируемая сумма:

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 2.2.1.-2.2.13 настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.03.2023 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Закона №214-ФЗ, этой информации;

Депонированная сумма перечисляется на счет: ООО "Брусника" (ИНН 6671382990 КПП 540643001), указанный в реквизитах Застройщика

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента годовых

2.2.1.

Вариант 1.

Первый платеж в сумме _____ рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее _____;

Последующий платеж сумме _____ рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств в срок не позднее _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банком).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Первый платеж в сумме _____ рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее _____;

Последующий платеж сумме _____ рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств в срок не позднее _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банком).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Дополнительно указывается при использовании сервиса безопасных расчетов:

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

- расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

- перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства), по следующим реквизитам: _____ (далее — Счет эскроу).

После предоставления документов, указанных в п. 2.2.1 настоящего Договора, денежные средства с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» зачисляются **на Счет эскроу**, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором Счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

2.3. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон в следующих случаях:

2.3.1. внесения изменений по соглашению Сторон;

2.3.2. изменения площади Квартиры более чем на 5% как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами кадастрового учета.

2.4. В случае, предусмотренном в пп. 2.3.2. договора, перерасчет цены договора в пределах образовавшейся разницы в сторону увеличения или уменьшения производится по цене квадратного метра, рассчитанной как частное, где делимым является цена договора, указанная в п. 2.1. договора, делителем – общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.1. договора.

2.4.1. В случае увеличения общей площади Квартиры Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.4. договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

2.4.2. В случае уменьшения общей площади Квартиры Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.4. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

2.5. 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 на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

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

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

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

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию в IV (четвертом) квартале 2022 г.

3.2. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Квартира передается в срок до 30 марта 2023 года. Акт приема-передачи составляется по одному для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Новосибирской области.

3.3. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента наступления условий передачи, указанных в п. 3.2 договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.4. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.5. Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства вправе досрочно принять Квартиру, при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет сообщение Участнику долевого строительства.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в том числе, неявка Участника долевого строительства в Квартиру с целью ее принятия, необоснованное неподписание акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие Участника долевого строительства) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для ее передачи Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.7. При наличии мелких недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается в 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Квартиры Участником долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Порядок исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, указан в приложении № 1 к настоящему договору.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управление Росреестра по Новосибирской области и считается заключенным с момента государственной регистрации.

5.2. Участник долевого строительства вправе после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСН) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.5. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания акта приема-передачи.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены договора, указанной в п. 2.1 договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

5.6. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.7. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.8. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес указанный в ст. 9 договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.9. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого

строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Объекте долевого строительства и Квартире могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела). Участник долевого строительства дает согласие на ипотеку (последующую ипотеку) земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:33994, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельных участков под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

5.11. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом не будет оборудован мусоропроводами.

5.12. Участник долевого строительства уведомлен о том, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:33994 находится в залоге (ипотеке) у ПАО Сбербанк.

5.13. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных.

5.14. В соответствии со ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", государственная регистрация настоящего договора будет осуществляться в электронном виде.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае необоснованного непринятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи в установленный срок (уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры), Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере пяти процентов цены договора, указанной в п. 2.1 договора.

6.3. За нарушение Застройщиком срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 3.2 настоящего договора, Участнику долевого строительства, последний вправе требовать уплаты Застройщиком неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. Споры, возникающие по настоящему договору Стороны вправе разрешать путем переговоров, при недостижении согласия в ходе переговоров, Сторона договора вправе до обращения в суд, подать письменную претензию в адрес другой стороны, с указанием допущенных другой стороной нарушений и необходимостью устранения данных нарушений. В случаях недостижения согласия споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующем законодательством Российской Федерации.

6.5. Односторонний отказ Застройщика от исполнения обязательств по договору возможен в случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца. Односторонний отказ Застройщика от договора в указанном случае оформляется согласно требованиям Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.6. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств по договору.

7.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон и электронный образ для Управления Росреестра по Новосибирской области.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению Сторон, в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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».

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

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Брусника»

620075, Свердловская область, г. Екатеринбург,

ул. Малышева, д. 51, офис 37/05

ОГРН 1116671018958 ИНН 6671382990

Получатель - ФИЛИАЛ

"БРУСНИКА.СИБАКАДЕМСТРОЙ" ООО "БРУСНИКА"

Р/счёт 40702810867100002110

БИК 045004641

Банк ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО

СБЕРБАНК

Корр. счёт 30101810800000000641

Адрес Филиала: 630099, г. Новосибирск,

ул. Каменская, д.7, оф. 505

КПП Филиала 540643001

Электронная почта _____

Оплата по Договору № {v8 НомерДоговора} от {v8**ДатаДоговораПрописью} за {v8 ПокупательФИО}.**—
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}

Тел.: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон1}**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента1}**Email:** {v8 ПокупательEmail1}**{v8 ПокупательФИО2}**

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью2}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения1}

{v8 ПокупательВидДокумента2} {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта2}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта2}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт2}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью2}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке2}

Тел.: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон2}**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента2}**Email:** {v8 ПокупательEmail2}

ПРАВИЛА ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

1. Гарантийные сроки

5 лет – для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Предмет обязательств:

- Несущие элементы железобетонного каркаса.
- Стены наружные и внутренние.
- Фасад здания.
- Окна, витражи, двери (конструкции рам, створок, коробок, стеклопакетов).

3 года – на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. Гарантийные условия

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 (в т.ч. нарушения требований нормативного температурно - влажностного режима эксплуатации объекта);
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- 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.

Гарантийные обязательства застройщика исполняются в формах:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (согласно разделу 4 настоящих правил), с даты предъявления требования;
- возмещения расходов на устранение недостатков, произведенных самим участником долевого строительства, по взаимной договоренности сторон. При возмещении застройщиком расходов на устранение недостатков, участник долевого строительства предоставляет застройщику финансовые документы, подтверждающие оплату указанных расходов. В случае не предоставления данных документов, указанные суммы выплат участнику долевого строительства-гражданину облагаются налогом на доходы физических лиц;
- соразмерного уменьшения цены договора по взаимной договоренности сторон.

3. Порядок обращения и контроля исполнения гарантийных обязательств

Участник долевого строительства вправе зарегистрироваться в мобильном приложении «Брусника» после принятия объекта долевого строительства.

Претензия (заявление, заявка) участника долевого строительства в отношении недостатков объекта долевого строительства может быть подана любым из следующих способов:

- в форме заявки в мобильном приложении «Брусника»;
- в письменной форме непосредственно в офисе управляющей компании (или иной организации), обслуживающей объект долевого строительства;
- по телефону Застройщика либо по телефону, указанному на сайте [http:// dom.brusnika.ru /;](http://dom.brusnika.ru/)
- письмом по почте на адрес Застройщика, в том числе, по электронной почте sstroy54@brusnika.ru;
- лично при непосредственном обращении по месту нахождения Застройщика;
- при приемке объекта долевого строительства, с указанием недостатков в акте осмотра.

Каждая поступившая претензия (заявление, заявка), вне зависимости от способа ее поступления, заносится в базу.

4. Сроки устранения гарантийных обязательств по заявлению граждан

Принятие и регистрация заявления – 1 рабочий день.

Обработка заявления и назначение даты обследования – 5 рабочих дней.

Проведение обследования с составлением акта – 1 рабочий день.

Принятие решения о том, является ли указанное замечание Гарантийным случаем или нет (с ответом) – 5 рабочих дней.

Назначение дат и сроков устранения замечаний (по каждой позиции, с учетом технической возможности и погодных условий) – 5 рабочих дней.

Устранение замечаний – не более 45 календарных дней или иные сроки по согласованию с участником долевого строительства.

Подписание акта устранения замечаний – 1 рабочий день (по каждой устраненной позиции замечаний).

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Брусника»

_____ / _.

Приложение 2

к договору № _____
участия в долевом строительстве
от _____ 2020 г.

План квартиры № ____ в блок-секции № 1 на ____ этаже многоэтажного жилого дома по г. Новосибирск, Октябрьский район, Большевистская

Общая площадь квартиры составляет _____ кв.м.

Застройщик
ООО «Брусника»

М.П.

Участник долевого строительства
