

ДОГОВОР №704-__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новосибирск

« __ » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Энергомонтаж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Сидоренко Ивана Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности Сторона, в соответствии Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства – квартира и общее имущество, входящие в состав многоквартирного жилого дома, и подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.3. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Объект – «Многоэтажная жилая застройка МО Станционный сельсовет, Новосибирского района Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1 Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения – 1 этап», расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, на земельном участке с кадастровым номером **54:19:112001:10825, площадью 66400 кв.м**, имеющий следующие основные характеристики:

Вид объекта капитального строительства – объект непроизводственного назначения;

Функциональное назначение – многоквартирный жилой дом;

Количество секций – 8;

Количество этажей – 4-15-17;

Количество жилых этажей – 13-15;

Площадь здания – 28709,69м²;

Общая приведенная площадь квартир (с учетом площади летних помещений) – 21176,36м²;

Общая площадь квартир – 19479,11м²;

Площадь летних помещений – 1697,25м²;

Жилая площадь квартир – 10219,43м²;

Наружные стены – трехслойные сборные железобетонные панели;

Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные панели;

Класс энергосбережения здания принят В (высокий);

Сейсмичность района строительства 6 баллов.

Пристроенные помещения

Количество -5;

Общая площадь – 1697,5м²;

До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился и согласен с проектной декларацией, технической и проектной документацией по созданию (строительству) Многоквартирного дома, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, а также с документами, содержащими описание Объекта долевого строительства с указанием его

местоположения на плане создаваемого Объекта и планируемой площади Объекта долевого строительства, а также со всей иной необходимой документацией.

Участник долевого строительства согласен на изменение Застройщиком в одностороннем порядке технической (проектной) документации на строительство Многоквартирного дома (Объект).

Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства. О факте изменения технической (проектной) документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети Интернет на сайте www.em-nsk.ru.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма фактической Общей площади Объекта долевого строительства и фактической полной площади балконов, лоджий, веранд и террас, определённая по завершению строительства Объекта долевого строительства по данным технического, инвентаризационного или кадастрового учёта с применением к ним понижающих и иных коэффициентов.

1.7. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – сумма Общей площади Объекта и полной площади балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии) (с применением к ним понижающих и иных коэффициентов) согласно технической документации.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (примерной), в связи с чем Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004 г., законодательством Российской Федерации.

1.9. Основания для заключения настоящего договора:

- Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Право собственности на земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.04.2018 года, зарегистрированного 18.04.2018 запись регистрации №54:19:112001:10825-54/001/2018-3;

- Разрешение на строительство, выдано Администрацией Новосибирского района Новосибирской области №54-RU54519000-568-2018 от 22.06.2018г.;

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

- Проектная декларация на строительство «Многоэтажная жилая застройка МО Станционный сельсовет, Новосибирского района Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1 Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения – 1 этап» размещена 14.06.2019 года на сайте www.em-nsk.ru.1.10. Способы обеспечения Застройщиком своих обязательств по Договору:

1.10.1. Залог в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ;

1.10.2. Уплата отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в размере, определяемом Федеральным законом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом (Объект), расположенный на земельном участке по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район Станционный сельсовет, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (Объекта) передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего договора, Участнику долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения последним своих обязательств, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и в сроки, установленные настоящим договором, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (Объект).

2.2. Настоящий Договор заключен в отношении Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию:

2.2.1. Квартира, имеющая следующие идентификационные данные (далее - Квартира):

Номер секции	Этаж	Кол-во комнат	№ квартиры	Общая площадь без учета балконов, лоджий, веранд и террас, кв.м.	Общая приведенная площадь квартиры с балконами, лоджиями, верандами и террасами (с применением понижающих коэффициентов), кв.м
1	4	2	12	60,99	65,37

2.2.2. Доля в общем имуществе Объекта (включая долю в земельном участке, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, а также долю в иных объектах, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, расположенных на указанном земельном участке), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.3. Местоположение Квартиры на плане создаваемого Объекта, указывается в Приложении № 1 к Договору).

2.3.1. Указанный в п.2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом. После ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.4. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, веранд, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Многоквартирного дома (Объекта) и кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, веранд, террас из общей площади Объекта долевого строительства при проведении обмеров органом технического учета и последующая государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства с площадью без учета балконов, лоджий, веранд, террас не является основанием для изменения Цены Договора, возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленных Договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. Цена договора составляет ____ (_____) **рублей**, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и определяется как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства.

Моментом оказания услуги является передача Квартиры Участнику долевого строительства, которая оформляется Актом приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч.1 ст.5 и ч.ч.1,2 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, не может быть изменена в случае отклонения фактической площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), определенной по результатам технического учета, от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п.2.2.1 Договора.

Стороны договорились, что Цена договора не изменяется, если разница между фактической и проектной площадью Квартиры составила менее 3%.

3.3. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, с выполнением следующих сроков расчета:

____ (____) **рублей в срок до ____ года.**

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются полностью исполненными после передачи денежных средств в полном объеме Застройщику способом, указанным в п.3.3.

Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате считается дата списания денежных средств со счета Участника долевого строительства в размере Цены Договора, согласованной условиями настоящего Договора.

3.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по уплате денежных средств, но не ранее регистрации Настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Зарегистрировать настоящий Договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНиП и проектной документацией.

4.1.3. Передать Квартиру Участнику долевого строительства, при условии проведения Сторонами расчетов, предусмотренных разделом 3 Договора, **не позднее 30.12.2022 года**.

Передача Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется Актом приёма-передачи Квартиры.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры.

4.1.4. Застройщик вправе внести в строящийся Объект и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего сообщения. Акт приёма-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их уполномоченными представителями.

4.2.3. С даты принятия Квартиры Участник долевого строительства получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Объекта пропорционально приобретаемой доле площади. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные законодательством РФ. При этом обязанность по оплате указанных услуг возникает у Участника долевого строительства после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и принятия Участником долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Объекта, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других Участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.4. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, за государственной регистрацией своего права собственности на Квартиру. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество Объекта. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

4.2.5. По окончании срока действия настоящего Договора и регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах. В случае нарушения Участником долевого строительства предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства вправе:

5.1.1. С согласия Застройщика уступить права требования по Настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается до момента подписания акта-приема передачи Квартиры.

5.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Настоящего договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок 30 дней, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в сроки, предусмотренные п.

4.1.3 Настоящего Договора;

- прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного договором использования, по своему выбору потребовать от Застройщика:

 - а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

 - б) соразмерного уменьшения цены договора;

 - в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. При намерении Участника долевого строительства переуступить свои права по Настоящему договору Застройщик имеет преимущественное право приобретения их при прочих равных условиях. Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в письменной форме о своем намерении с указанием цены передаваемых правомочий. Если Застройщик в течение 10 (десяти) дней со дня получения извещения не согласится на приобретение, Участник долевого строительства вправе передать свои правомочия третьему лицу, что оформляется Соглашением о переуступке права требования по настоящему договору с согласованием Застройщика.

5.2.2. При наличии оснований, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Настоящего договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок не ранее чем за 30 дней после направления в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования Участником:

- при просрочке оплаты (п. 3.3. Настоящего договора),

- при задержке приемки Квартиры по акту без мотивированных оснований (п.п. 4.2.2).

При этом Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

5.2.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства, вносимыми им в соответствии с разделом 3 Настоящего договора

5.2.4. Исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права:

5.3.1. Выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, вносить какие либо изменения в проект планировки Квартиры до передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры и помещений, относящихся к общему имуществу Объекта, Участнику долевого строительства осуществляется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Передача оформляется составлением и подписанием двухстороннего Акта приема-передачи.

6.2. Право **собственности** на Квартиру возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта. Основанием для регистрации права собственности на Квартиру является Настоящий договор и акт приема-передачи Квартиры.

6.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет.

6.4. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру от Застройщика при отсутствии возражений по качеству не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения, а при наличии

возражений, не позднее 30 дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности передать Квартиру по акту приема-передачи.

6.5. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Квартиры в срок установленный п.6.4. Настоящего договора, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры иным способом Застройщик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно Настоящему договору Квартира должна быть передана Участнику долевого строительства, оформить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Квартиры должна была состояться.

6.6. После подписания акта приема-передачи Квартиры ответственность за причиненный ущерб Квартире не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Квартире несет Участник долевого строительства.

6.7. Участник долевого строительства с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт полученной Квартиры с соблюдением существующих единых норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего объекта, с заключением соответствующих договоров с обслуживающими организациями, исходя из фактических затрат всего Объекта с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения срока внесения платежей, указанных в Статье 3. Настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до полного погашения долга.

7.2. Застройщик в порядке ст. 359 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, согласно статьи 3 Настоящего договора в полном объеме.

При этом, в случае нарушения Участником долевого строительства установленных сроков платежей, все внесенные в дальнейшем Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем – в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части – в счет погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков, указанных в п.п 4.2.2. и п.6.5. Настоящего договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с управлением и содержанием Объекта, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100% вышеуказанных затрат.

7.5. В случае нарушения Участником долевого строительства п.5.3.1 Настоящего договора Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 100 000 (Сто) тысяч рублей и сумму расходов, которую Застройщик понес или понесёт, для приведения Объекта в соответствие с проектной документацией и действующими СНиП; убытки, связанные с задержкой сдачи в эксплуатацию Объекта.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, оседание почвы в результате стихийных бедствий, война и военные действия, забастовки, гражданские волнения, принятие органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность исполнения условий Настоящего Договора, реформирования организаций выполняющих контрольно-разрешительные и согласовательные функции. В этом случае срок исполнения обязательств по Настоящему договору продлевается на время действия и (или) влияния указанных обстоятельств и их последствий.

8.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, не позднее 10-ти рабочих дней с момента наступления и прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы

информирует другую сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств и их прекращении.

8.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

8.4. Сторона, ссылающаяся на форс - мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа.

8.5. В случае нарушения срока сдачи Объекта в эксплуатацию по обстоятельствам настоящей статьи более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части Настоящего договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

9. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все изменения и дополнения к Настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны всеми сторонами.

9.2. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к застройщику предусмотренным выше указанным Федеральным законом.

9.3. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Участником долевого строительства любого из платежей в течение более чем два месяца;

- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном законом.

9.4. Участник долевого строительства имеет право в любое время до передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора, право Застройщика удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства внесённой им ранее части цены Договора отступное (ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации) в размере 20 % (Двадцати процентов) от цены Договора, но не более суммы, фактически уплаченной Участником долевого строительства на момент расторжения Договора.

При принятии Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора на указанных условиях и при согласии Участника долевого строительства с условиями Застройщика, расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

Право Участника долевого строительства на расторжение настоящего Договора по правилам, установленным настоящим пунктом, не отменяет иных прав Участника долевого строительства на расторжение Договора по основаниям, установленным законодательством РФ.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

9.6. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан возвратить Участнику долевого строительства все внесённые им по настоящему Договору денежные средства в сроки установленные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

9.7. Если в течение установленного законом срока выплаты Участнику долевого строительства денежных средств Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Участника долевого строительства в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса города Новосибирска, о чём он будет обязан уведомить Участника долевого строительства письменно.

9.8. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг

нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

9.9. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Участника долевого строительства, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику долевого строительства почтовыми переводами или иными подобными способами, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участник долевого строительства.

9.10. В случае получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства о досрочном расторжении настоящего договора Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные средства на момент расторжения договора, в течение 3 (трех) месяцев с момента расторжения договора, а Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы по обязательным отчислениям (взносам) в компенсационный фонд в размере **1,2%** от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

9.11. Все споры и разногласия по Настоящему договору, если они не разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав для государственной регистрации настоящего Договора в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае не подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в срок, указанный в настоящем пункте, не по вине Застройщика, настоящий Договор считается автоматически аннулированным.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства согласен на проведение Застройщиком землеустроительных работ по межеванию земельного участка с кадастровым номером **№54:19:112001:10825**, с целью формирования земельных участков, необходимых для строительства и дальнейшей эксплуатации жилого дома и других объектов.

У участника долевого строительства не возникает имущественных прав на объекты капитального строительства, находящихся на земельном участке с кадастровым номером **№54:19:112001:10825**, кроме объекта, (квартиры), указанные в пункте 2.2 Настоящего Договора.

11.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета ипотеки, а именно замену земельного участка с кадастровым номером **№54:19:112001:10825** на вновь образованные участки и перенос записей о сделках участия в долевом строительстве в ЕГРН.

11.3. В случае перемены адресов и телефонов стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней уведомить друг друга в письменной форме.

11.4. Договор составлен в трёх экземплярах: один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

11.5. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о Участнике долевого строительства, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая

известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником долевого строительства). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником долевого строительства на основании его письменного заявления.

11.6. Застройщик обязуется согласно статье 18 Федерального закона №214-ФЗ использовать денежные средства Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом, стороны по Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника долевого строительства, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта и иных, необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией.

12. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

12.1. Гарантийный срок:

- на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;
- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства многоквартирного дома;
- на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры):

Вид работы	Гарантийный срок	
	Работа	Материалы
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников и т.д.)	1 год	1 год
Отделка (обойные работы)	1 год	1 год
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфоянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины, ванны)	1 год	1 год
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей (регулировка)	1 год	1 год
Пластиковые окна, балконные двери	1 год	1 год
Остекление лоджий	1 год	1 год
Устройство цементно-песчанной стяжки (стяжек) бетонных полов	1 год	1 год
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода, электросчетчики)	1 год	1 год
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации электроснабжения и связи жилого дома	1 год	1 год
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура	1 год	1 год
Элементы благоустройства	1 год	1 год
Малые архитектурные формы	1 год	1 год

12.2. Недостатки (дефекты), за которые Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа помещения (квартиры) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- дефекты, возникшие в результате нарушения Участником долевого строительства требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения (квартиры) и/или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- дефекты, возникшие в результате ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных Участником долевого строительства самостоятельно;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Участником долевого строительства;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства помещения (квартиры) Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- дефекты, вызванные действием третьих лиц;
- недостатки (дефекты), обнаруженные после завершения гарантийного срока;
- дефекты, возникшие в результате 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.

12.3. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами.

12.4. При выявлении недостатка (дефекта), в том числе в период эксплуатации, Участник долевого строительства согласовывает с Застройщиком дату и время (рабочие дни и рабочее время), в которое Застройщик должен прибыть для установления причины возникновения недостатка (дефекта) и составления акта. Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от Участника долевого строительства. Если Участник долевого строительства не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера недостатка (дефекта) и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) недостатка (дефекта) гарантийным случаем, о чем уведомить Участника долевого строительства. В случае признания недостатка (дефекта) гарантийным случаем, Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком разумные сроки устранения недостатка (дефекта) с учетом характера недостатка (дефекта) и времени, необходимого для его устранения. Устранение недостатка (дефекта) осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица. Работы по устранению недостатка (дефекта) выполняются в рабочие дни в рабочее время. Участник долевого строительства обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка (дефекта). В случае, если Участник долевого строительства препятствует их выполнению Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка (дефекта) продляются на соответствующий период. После устранения недостатка (дефекта) составляется акт о его устранении, который подписывается Участником долевого строительства и лицом, его устранившим. При этом, последующая приемка квартиры Участником долевого строительства проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в первом Акте осмотра квартиры. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре квартиры недостатки, не указанные в первом Акте осмотра квартиры, не являются основаниями для отказа в приемке квартиры и не подписания Акта приема-передачи квартиры.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Энергомонтаж»

630061, г. Новосибирск, ул. Тюленина, 26

Спецсчет 40702810700030003835

Участник долевого строительства:

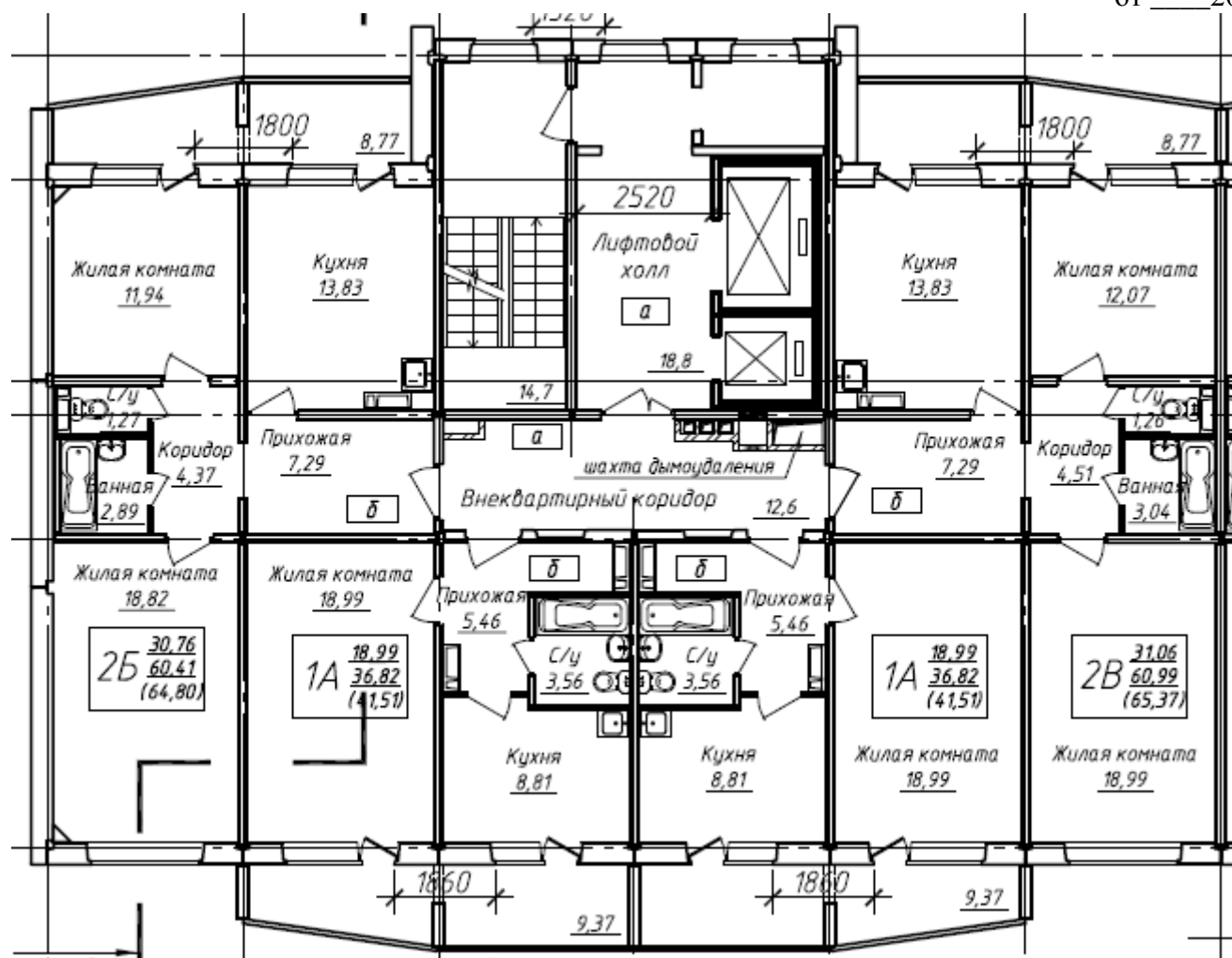
в Сибирском филиале
ПАО Банка «ФК Открытие»,
БИК 045004867
к/сч. 30101810250040000867,
ИНН/КПП 5410112902/541001001,
ОГРН 1025403908232,

Генеральный директор

____ И.Л. Сидоренко

_____(_____)

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения; на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал данного Договора.



Экспликация помещения

№	Наименование помещений	Площадь помещений (кв.м)	Общая приведенная площадь квартиры (кв.м)	Общая площадь квартиры без лоджий (балконов) (кв.м)
1	Жилая комната			
2	Жилая комната			
3	Кухня			
4	Коридор			
5	Прихожая			
6	Ванная			
7	С/у			
8	Лоджия			

Выделенная цветом Квартира передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Договором №704-____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, от ____ 2019 года.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

И.Л. Сидоренко