

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ____

г. Новосибирск

«__» _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «АРИСТА», в лице директора Хаминич Натальи Васильевны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

ФИО, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный многоэтажный дом со встроенными помещениями обслуживания населения и подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Коммунистическая,» (далее по тексту – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства жилое помещение, указанное в п.1.2 настоящего договора, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Дом, в котором находится жилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс В. Сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов. Количество этажей - 11-18-14. Общая площадь здания – 18013,43 кв.м. Наружные стены: кирпичная многослойная кладка с заполнением утеплителем; поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные.

1.2. Объектом долевого строительства является, входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома **№ 3** жилое помещение - _____ **комнатная квартира № (строительный), расположенная на _ этаже, в осях _____, _____, общей площадью по проекту _____ кв.м, в том числе жилой площадью _____ кв.м.** (далее по тексту Объект долевого строительства).

План объекта долевого строительства, отображающий взаимное расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, данные о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью договора.

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться имущество общего пользования: проезды автостоянки, лестничные клетки ЛК1, лестничные клетки ЛК2, лестничные клетки ЛК3, лестничная клетка ЛК4, лестничная клетка ЛК5, лестничная клетка ЛК6, тамбур-шлюзы, венткамеры, венткамера вытяжная, насосная, электрощитовая парковки, ПУИ, помещение для осмотра строительных конструкций, рампа, помещения для прокладки инженерных коммуникаций, коридоры, электрощитовые жилого дома, помещения связи, электрощитовая офисов, колясочные, тамбуры, вестибюли, пультавая, лестничные клетки, ТСЖ, санузлы, лифтовые холлы, машинные помещения, технический чердак, помещения для коммуникаций, лифтовое оборудование, наружные инженерные сети в границах сети в границах земельного участка, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в доме, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, земельный участок на котором расположен объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а так же на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации.

1.3. Местоположение земельного участка, предоставленного для строительства: Площадь: 4 684 кв.м. Адрес (местоположение) Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая. Кадастровый или условный номер: 54:35:021280:512.

Застройщик владеет указанным земельным участком на праве собственности на основании договора купли-продажи от 22.03.2018 года, что подтверждается Выпиской из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи: 28.03.2018 года.

Строительство ведется на основании: Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-85-2018 от 10.05.2018.

До получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется сформировать земельный участок для эксплуатации Дома и передать его в общую долевую собственность участников долевого одновременно с помещениями, указанными в п. 1.2.

Проектная декларация опубликована «21» июня 2018 года на сайте: <http://arista-nsk.ru/>.

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – III квартал 2021 г.

1.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.2. Срок передачи Объекта долевого строительства (далее по тексту квартира) Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства. При этом период, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять квартиру, указывается Застройщиком в сообщении о готовности объекта к передаче. Одновременно с квартирой Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе Дома пропорционально общей площади квартиры, подлежащей передаче. План квартиры – Приложение № 1 к настоящему договору.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь квартиры является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Если по результатам обмеров организации, проводящей техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства Дома общая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора или превысит указанную площадь на 5% или более чем на 5%, производится перерасчет по изменению размера цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение.

Об изменении общей площади Помещений на 5% или более чем на 5% Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

2.1.3. В порядке, предусмотренном настоящим договором, передать Участнику долевого строительства квартиру, подготовленную под самоотделку.

Подготовка под самоотделку включает в себя:

а) полы - выравнивающая цементно-песчаная стяжка;

б) стены - улучшенная штукатурка кирпичных стен;

в) окна – пластиковые, двухкамерный стеклопакет; без отделки откосов и подоконников;

г) двери – входной дверной блок (остальные не устанавливаются);

д) сантехнические работы:

- системы отопления 100 %;

- монтаж стояков систем холодного и горячего водоснабжения (без полотенцесушителей и сантехнического оборудования), системы канализации;

- установка сантехнического оборудования (унитаз, раковина, ванна, смесители, и т.д.) не предусматривается;

- устанавливается учет холодного и горячего водоснабжения

- горизонтальная разводка холодной, горячей воды и канализации выполняется до первой запорной арматуры;

е) электромонтажные работы:

- электротехническая разводка;

- установка розеток, выключателей;

- установка светильников не предусматривается;

- пожарная сигнализация.

Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам в квартире только после подписания Акта приема-передачи квартиры.

2.1.4. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома, о готовности квартиры к передаче и о дате явки для приемки квартиры). Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

2.1.5. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора

2.1.6. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ и оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче квартиры Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и настоящим договором).

2.1.8. Обязательства сторон по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.1.9. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

2.1.10. На основании дополнительного соглашения заключенного между Сторонами произвести возврат излишне оплаченных денежных средств, определенных согласно статьи 3 Настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае уменьшения общей площади квартиры на 5 и более процентов относительно общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2 Настоящего договора.

2.1.11. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.12. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 10 Договора, последний обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.

2.1.13. Застройщиком уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2 (одна целая две десятых) % от цены каждого договора долевого участия в соответствии с федеральным законом №218-ФЗ от 29.07.2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

2.1.14. В соответствии с ч. 1 ст. 13 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. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости».

2.1.15. В соответствии со ст. 3.1. 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», застройщик осуществляет раскрытие информации о своей деятельности посредством размещения обязательных сведений на сайте: <http://arista-nsk.ru/> и обеспечивает свободный доступ к размещенной информации неограниченному количеству лиц.

2.1.16. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Не передавать квартиру в собственность Участнику долевого строительства при наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в порядке статей 5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве.....». Удержание квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, в случае исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

2.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Дом, в том числе в части изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства не более чем на пять процентов от указанной в пункте 1.2. Договора площади.

2.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

2.2.4. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования п. 2.5.2 настоящего договора, о необходимости устранить нарушения и если Участник долевого строительства в разумный срок не предпринял мер по требованию Застройщика к устранению допущенных нарушений.

2.2.5. При просрочке Участником долевого строительства графика внесения платежей, предусмотренного разделом 5 настоящего договора более чем на три месяца, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении договора в судебном порядке, письменно предупредив об этом Участника долевого строительства не позднее чем за 10 рабочих дней до обращения в суд.

2.2.6. Производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, предоставленного для строительства, местоположение которого: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая. Кадастровый номер: 54:35:021280:512. Площадь 4 684 кв.м. с целью формирования других смежных земельных участков, для дальнейшего строительства. При этом у Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на вновь образовавшийся земельный участок, кроме земельного участка на котором расположена квартира, указанная в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену квартиры в сроки, порядке и размерах указанных в разделе 5 настоящего Договора.

2.3.2. При получении сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче, **в семидневный срок** принять в собственность квартиру (при отсутствии мотивированного отказа) по двухстороннему акту.

2.3.3. В случае обнаружения недостатков при осмотре квартиры указать их в Акте осмотра квартиры. При отсутствии в Акте осмотра квартиры сведений о недостатках квартиры, считается, что качество квартиры соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок принять в собственность квартиру.

2.3.4. Не выполнять перепланировку квартиры и не вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения Застройщика и согласования с проектной организацией до передачи квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

2.3.5. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на квартиру. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, несет Участник долевого строительства.

2.3.6. На основании дополнительного соглашения заключенного между Сторонами произвести доплату к цене договора, определенной согласно раздела 5 настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае увеличения общей площади квартиры на 5 и более процентов относительно общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3.7. По окончании срока, определенного в сообщении для принятия объекта долевого строительства, участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в квартире, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за последним днем периода, установленного для осмотра квартиры и подписания акта приема-передачи.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться на принятие объекта в более поздний срок, нежели указанный в сообщении, как на основание не оплачивать коммунальные платежи с даты их начисления.

2.3.8. Заключить договор с ТСЖ согласно Жилищному кодексу РФ от 28.12.2004г. № 188 ФЗ о содержании и ремонте общего имущества и об оказании коммунальных услуг после подписании акта приема-передачи квартиры и передачи дома в управление ТСЖ, либо, в случае выбора способа управления - управляющая компания, договор на управление принадлежащей ему квартиры и части общей долевой собственности в Доме.

2.3.9. До момента передачи Дома Товариществу собственников жилья (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в квартиру персонала Застройщика.

2.3.10. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, последний обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

2.3.11. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. Участник долевого строительства, как будущий собственник квартиры, вправе совместно с другими Участниками долевого строительства создать ТСЖ или выбрать иной способ управления Домом, в соответствии с действующим законодательством РФ, необходимый для управления Домом и обеспечения его эксплуатации. ТСЖ создается Участниками долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, после получения от Застройщика уведомления о проведении общего собрания будущих собственников помещений с целью создания ТСЖ. На основании решения, принятого на общем собрании, Участники долевого строительства также обязуются заключить Договор с ТСЖ.

2.4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства..

2.4.3. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем обращении в суд в срок 10 рабочих дней, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации создаваемого Дома, в том числе существенного изменения проекта квартиры, которая входит в состав этого Дома;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом.

2.4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, 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.

2.4.5. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после внесения цены Договора в полном объеме без письменного согласия Застройщика, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и только с письменного согласия Застройщика. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами передаточного акта.

2.4.6. При наличии в Акте осмотра квартиры сведений о недостатках квартиры, обратиться к Застройщику с одним из требований, предусмотренным п. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в семидневный срок с момента получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и без разрешения и согласования Застройщика.

2.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение здания.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства.

3.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик обязан направить Участнику долевого

строительства сообщения о завершении строительства дома, о готовности квартиры к передаче и о дате явки для приемки квартиры. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства или предоставить Застройщику мотивированный отказ от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, сохранности Объекта долевого строительства и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия Объектов долевого строительства, за исключением поступления к Застройщику в течение указанного срока требований в соответствии с п. 2.4.6 настоящего Договора.

3.4. Передача квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче квартиры. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.5. Все дефекты, недоделки определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией в Акте осмотра квартиры, составленным в период, отведенный для осмотра и принятия квартиры, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Внесение изменений и дополнений в Акт осмотра квартиры не допускается, а требования участника долевого строительства относительно недостатков, неуказанных в Акте осмотра квартиры, рассмотрению не подлежат. При этом, Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, исчисляемого по правилам пункта 6.3. настоящего Договора.

3.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в указанный срок, или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в отсутствие требований, в соответствии с п. 2.4.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом, одностороннего акта.

4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ

4.1. Право собственности Участников долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру являются разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и передаточный акт или иной документ о передаче квартиры.

4.3. Застройщик обязан передать разрешение на ввод Дома в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта.

4.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в наличном или в безналичном порядке либо иным, не запрещенным действующим законодательством РФ, способом по согласованию с Застройщиком.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости квартиры признается: При оплате путем перевода наличных денежных средств без открытия банковского счета с момента внесения наличных денежных средств кредитной организации либо банковскому платежному агенту, либо с момента внесения денежных средств, в кассу Застройщика.

5.2. На момент подписания сторонами настоящего договора цена составляет _____ (____ миллиона _____ тысяч) рублей (далее - цена договора).

5.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства денежными средствами не позднее **трех дней** с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома.

5.4. В случае оплаты цены договора в установленный настоящим договором срок цена остается неизменной на весь период строительства.

5.5. При нарушении срока уплаты цены договора, цена договора и порядок оплаты подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

5.6. Общая площадь квартиры (проектная) составляет _____ кв.м. В случае разницы между указанной площадью квартиры по Договору и площадью квартиры, указанной в техническом паспорте на Дом на 5% или более чем на 5% Участник долевого строительства либо Правопреемник Участника долевого строительства (в случае уступки прав) обязан произвести

доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров общей площади квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

Оплату следует произвести в течение 30 дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на Дом, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, и уведомления об этом Участника долевого строительства, при условии подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

В случае уменьшения общей площади квартиры по обмерам специализированной организации по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации на 5% или более чем на 5%, Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры в течение двух месяцев с момента предъявления Участником долевого строительства технического паспорта на Дом, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра, примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

5.7. Застройщик использует взнос Участника долевого строительства исключительно в соответствии с их целевым назначением, обеспечивает обособленный учет денежных средств. Целевым использованием денежных средств Участника долевого строительства является их использование на строительство (создание) Дома, в котором находятся квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, для возмещения затрат на такое строительство. Целевые расходы включают в себя затраты по: оплате за земельный участок, разработке и подготовке всей необходимой документации, связанной со строительством Дома, подготовке строительной площадке и проведению строительно-монтажных работ по строительству Дома; выполнению технических условий тепло- и энергоснабжающих организаций; строительству наружных сетей водопровода, канализации и теплотрассы, выполнению обязательств перед Мэрией г. Новосибирска; расходам за услуги Заказчика по организации строительства Дома, расходам на заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору. Разница между общей суммой договора, полученной от Участника долевого строительства и фактическими затратами по строительству Дома остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество квартиры должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства обязуется за свой счет и своими силами произвести чистовую отделку квартиры (побелку потолков, настил полов, наклейку обоев, покраску и др.), оборудовать сантехникой, электроплитой.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта по Акту приема-передачи.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры 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) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. 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 обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 2.3.11. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.4. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность квартиры, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7.5. В случае неуплаты Участником долевого строительства компенсации затрат Застройщика, предусмотренной пунктом 2.3.7 настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Застройщик гарантирует, что указанная в п. 1.2 квартира никому не продана, под арестом и спором не состоит, а также не обременена другими обязательствами.

8.2. Договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

8.3. Изменение Договора и его расторжение возможно по соглашению сторон, совершаемому в простой письменной форме, а также в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

При этом срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 дней с момента их подписания сторонами. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.4. Настоящий Договор, акт приемки Участником долевого строительства квартиры в собственность и документ, подтверждающий полную оплату по настоящему договору, являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на квартиру. Регистрация права собственности на квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

8.5. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 2.5.1. и 2.5.2 Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о выявленных нарушениях, указанный акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке. Выявленные замечания устраняются за счет средств Участника долевого строительства по смете, предоставленной подрядной организацией в сроки, указанные Застройщиком.

8.6. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщить друг другу об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов). В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы стороны Договора составляют двухсторонний акт либо письменно уведомляют друг друга об этих обстоятельствах.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, забастовки, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

9.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса.

9.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных на следующих условиях:

- перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем договоре;

- Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта;

- Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации Управлению Росреестра по Новосибирской области, страховым организациям и/или эксплуатирующей Объект организации.

Настоящее согласие действует бессрочно.

Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст. 14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ).

9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «АРИСТА»

630099, г.Новосибирск,

ул. Семьи Шамшиных, 24, помещение 42

ОГРН 1145476148168

ИНН 540 6795090

КПП 540601001

р/сч 40702810900290002208

Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) «ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ»

630105, г. Новосибирск, ул. Кавалерийская, д.2

БИК: 045004783

Корр.счет: 30101810400000000783

Директор

_____/ Хаминич Наталья Васильевна/

Участник долевого строительства:

_____/_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № _ от «_» _____ 201_ г.

г. Новосибирск

«_» _____ 201_ года

1. План – _____ комнатная квартира №_ (строительный), расположенная на _ этаже, в осях _____, _____, общей площадью по проекту _____ кв.м, в том числе жилой площадью _____ кв.м.

2. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № _ от «_» _____ 201_ года и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3. Настоящее Приложение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.



Подписи Сторон:

Застройщик **ООО «АРИСТА»**

Директор

_____/ Хаминич Н.В./

М.П.

Участник долевого строительства

_____/ ФИО /