

ДОГОВОР № ____ -ДЖ
участия в долевом строительстве

город Новосибирск

«__» _____ 201_ г.

ООО «ДЖЕТ» в лице Генерального директора Зайцева Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны,

Гражданин РФ, именуемая далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в разделе 2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

После оформления Участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства, АПАРТАМЕНТЫ будут находиться у Участника долевого строительства в **собственности**.

У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.2. Объект – гостиница с подземной автостоянкой, расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Железнодорожная, 13а, 13б, 13 в стр.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией: функциональное назначение объекта капитального строительства: объект непроизводственного назначения, вид объекта: гостиница с подземной автостоянкой, общая площадь 25 526,84 кв.м., количество этажей: 19-27, в том числе подземных: 1; материал наружных стен: кирпич-минераловатная плита-хризотилцементная плита; материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон, класс энергоэффективности: В, сейсмическая устойчивость в баллах шкалы MSK составляет 6 баллов.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на:

земельном участке, кадастровый номер 54:35:021006:708, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы; коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки. Площадь 3322 кв.м., адрес (местоположение): обл. Новосибирская, г. Новосибирск р-н Железнодорожный, ул. Железнодорожная.

земельном участке, кадастровый номер 54:35:021006:4, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы; коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки. Площадь 905 кв.м., адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, пер. Бурлинский Блокпост, дом 138.

земельном участке, кадастровый номер 54:35:021006:14, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы; коммунальное обслуживание (3.1) – стоянки. Площадь 736 кв.м., адрес (местоположение): обл. Новосибирская, г. Новосибирск, пер. Бурлинский Блокпост, дом 136.

1.4. На момент заключения настоящего Договора Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании разрешения на строительство № 54-Ru54303000-109-2017 от 18.07.2017; № 54-Ru54303000-109и-2017 от 20.09.2017, с изменениями, № 54-Ru54303000-109и1-2017 от 17.10.2017, с изменениями. Срок действия разрешения – до 18.07.2019 г.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта нежилое помещение (далее – «АПАРТАМЕНТЫ»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором:

Номер	Вид помещения	Назначение помещения	Этаж	Расположение в осях	Площадь, кв.м.	Цена договора, руб.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения и местоположение объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении №1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Характеристики частей нежилого помещения: жилая комната с кухонной зоной, площадью ____ кв.м., сан. узел, площадью ____ кв.м., прихожая, площадью ____ кв.м.

Трансформаторные подстанции/распределительные пункты, объекты социальной инфраструктуры, строящиеся в составе Объекта, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, не являются общим имуществом, строятся за счет средств Застройщика или ресурсоснабжающей организации.

2.2. Уточнение площади АПАРТАМЕНТОВ производится на основании результатов обмера АПАРТАМЕНТОВ уполномоченными органами/организациями. Изменение по результатам обмера площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, по отношению к площади, указанной в п. 2.1. настоящего договора, менее чем на пять процентов от указанной площади, не является основанием для расторжения настоящего договора участия в долевом строительстве.

2.3. АПАРТАМЕНТЫ подлежат передаче Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- а) установлены перегородки в местах, предусмотренных проектом;
- б) выполнена цементная стяжка пола, оштукатурены стены и оконные откосы (без шпатлевки);
- в) потолок – отделка не предусмотрена;
- г) установлены окна – ПВХ;
- д) установлена входная дверь (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются);
- е) выполнено холодное и горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов и т.д., отводы заканчиваются заглушкой;
- ж) сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливаются и не поставляются;
- з) фекальная канализация – стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов;
- и) система отопления выполняется в объеме проекта, установлены радиаторы;
- к) выполнена электропроводка на 220 V, установлен электрический счетчик, установочные изделия (розетки, выключатели). Светотехнические приборы, светильники и звонки не устанавливаются и не поставляются;
- л) слаботочные системы (радио, телефон) – без ввода в помещение.

Работы по доведению АПАРТАМЕНТОВ до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.jet2-nsk.ru.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.

3.1.2. Принять объект долевого строительства, в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п. 2.3. Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. Договора), Застройщик по истечении десяти рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Правом на передачу объекта долевого строительства в одностороннем порядке Застройщик может воспользоваться только в случае, если обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, или оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма в почтовом отделении.

3.1.3. Оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электро-теплоснабжение и т.п., нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности объекта долевого строительства, с момента подписания Сторонами акта о передаче АПАРТАМЕНТОВ Участнику долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, в случае предусмотренном подпунктом 3.1.2. Договора.

3.1.4. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору, соглашений о перемене лица в обязательстве по Договору, прав Участника долевого строительства и т.п., а также компенсировать расходы Застройщика, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Договора и соглашений, указанных в настоящем пункте, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

3.1.5. Не выполнять перепроектирование, перепланирование, переоборудование и реконструкцию, не вносить какие-либо изменения в проект планировки АПАРТАМЕНТОВ без предварительного письменного согласия Застройщика до момента оформления права собственности на объект долевого строительства.

3.1.6. Зарегистрировать **право собственности** на АПАРТАМЕНТЫ в течение разумного срока с момента подписания акта о передаче АПАРТАМЕНТОВ, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче.

3.1.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты Цены договора и иных предусмотренных Договором платежей полностью, а также подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства вправе:

3.2.1. Осуществлять контроль за целевым использованием уплаченной Цены Договора.

3.2.2. Уступить права требования по Договору третьим лицам, только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче АПАРТАМЕНТОВ.

За оформление и сопровождение сделки уступки права требования/перемены лица в обязательстве по Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение, в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами соглашения об уступке прав требования / перемене лица в обязательстве по Договору.

3.2.3. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- Соразмерного уменьшения Цены договора;
- Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.2.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора.

3.3.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.3.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.4. После оплаты Цены Договора выдать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий оплату Цены Договора, при предъявлении Участником долевого строительства соответствующего требования.

3.3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случаях, установленных подпунктом 3.1.2. Договора.

3.3.6. Застройщик обязуется предоставить в регистрирующий орган пакет документов, обязанность по предоставлению которых возложена на него действующим законодательством, необходимый для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства.

3.3.7. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, в части денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Объекта, в целях предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе в целях возмещения уплачиваемых процентов по кредитным и заемным обязательствам Застройщика, полученным для реализации проекта по строительству (созданию) Объекта.

3.3.8. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходовать по своему усмотрению.

3.4.2. В течение срока строительства создавать резерв, который используется на покрытие затрат Застройщика при получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.4.3. Исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рублей 00 коп., НДС не облагается.

4.2. Внесение Цены договора производится Участником долевого строительства единовременно, в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В случае досрочного завершения Застройщиком строительства Объекта, полная оплата Цены договора должна быть произведена Участником долевого строительства не позднее даты подписания акта о передаче объекта долевого строительства, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.1. Участник долевого строительства имеет право оплатить Цену Договора досрочно.

4.2.2. Застройщик имеет право, в соответствии со ст. 359 ГК РФ, удерживать объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, при этом положения п. 7.3. Договора не применяются.

4.3. В случае просрочки уплаты Цены Договора более чем на два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, возвратив уплаченную Участником долевого строительства денежную сумму без индексации, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора.

4.4. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

При этом датой уплаты будет считаться дата зачисления денежных средств Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

4.5. В случае, если до ввода Объекта в эксплуатацию федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник долевого строительства обязуется осуществить платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта пропорционально площади объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. В случае увеличения площади АПАРТАМЕНТОВ, более чем на пять процентов по данным, определенным на основании результатов обмера АПАРТАМЕНТОВ уполномоченными органами/организациями, по сравнению с данными проектной документации на момент подписания Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства, а последний обязан оплатить Застройщику, в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования разницу, рассчитанную из расчета стоимости одного квадратного метра площади АПАРТАМЕНТОВ, определяемой как отношение Цены договора к площади АПАРТАМЕНТОВ, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади АПАРТАМЕНТОВ, более чем на пять процентов по данным, определенным на основании результатов обмера АПАРТАМЕНТОВ уполномоченными органами/организациями, по сравнению с данными проектной документации на момент подписания Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика, а последний обязан оплатить Участнику долевого строительства, в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования разницу, рассчитанную из расчета стоимости одного квадратного метра площади АПАРТАМЕНТОВ, определяемой как отношение Цены договора к площади АПАРТАМЕНТОВ, указанной в подпункте 2.1. настоящего Договора.

В иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом Договора, перерасчет Цены договора не производится.

4.7. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, включает в себя сумму возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Срок ввода Объекта в эксплуатацию по **«18» июля 2019 года**. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный 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 объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.2. Передача Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется **по «31» декабря 2019 года** с момента получения Застройщиком документа, разрешающего ввод в эксплуатацию Объекта, путем подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, который вместе с Договором является основанием для регистрации прав Участника долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Подписание Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора, за исключением случаев предусмотренным Договором.

5.3. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.3.1.2. Договора.

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. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, и принять его в течение 2 (двух) дней, в случае нарушения указанных сроков Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,001% от цены Договора за каждый день просрочки.

Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты направления Застройщиком заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства до подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается на несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.3.3.3. Договора, и отказаться от подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.3.2.3. Договора. Застройщик обязан устранить недостатки в течение трех месяцев.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.6. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.7. В соответствии со ст. 219 ГК РФ, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации своего права собственности на объект долевого строительства, Участник долевого строительства в течение срока, указанного в п. 3.1.6. настоящего Договора, обязан предъявить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, все необходимые документы. Расходы по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) лет с момента получения Застройщиком документа, разрешающего ввод в эксплуатацию Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного периода.

6.3. 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, в том числе гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

6.3.1. ненадлежащего их ремонта, а также любых переустройств, перепланировок, реконструкций, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

6.3.2. 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 (ненадлежащего обслуживания и эксплуатации) объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3.3. предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо одностороннем акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства составлено Застройщиком (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного пунктом 4.2. Договора срока уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного пунктом 5.2. Договора срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 5 % от Цены Договора, и за свой счет выполнить восстановительные работы.

7.5. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное/полное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов (РФ, субъектов РФ и местного самоуправления), препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств сторон по Договору/ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 40 (сорока) дней известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

7.6. В случае если в течение срока действия настоящего Договора законом будут установлены иные размеры неустойки (пени), чем указанные в пунктах 7.2., 7.3. настоящего Договора, то стороны будут применять размеры неустоек, установленные законом.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в письменной форме, в 3 (трех) экземплярах по одному для каждой из сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта (данный экземпляр также передан Участнику долевого строительства), подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента государственной регистрации.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче АПАРТАМЕНТОВ в срок, превышающий установленный пунктом 5.2. Договора, на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2.3. Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству АПАРТАМЕНТОВ.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по настоящему договору и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.2.1 По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок АПАРТАМЕНТЫ не будут переданы Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства более чем на пять процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 4.3. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 5.3. Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, в случаях предусмотренных Договором и федеральным законом, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Договором, не допускается.

8.6. Все споры в связи с Договором Стороны разрешают с соблюдением обязательного досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

8.7. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором и/или соглашениями к Договору, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.

8.8. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями.

При частичном удовлетворении или отклонении Стороной претензии в уведомлении должно быть указано основание принятого Стороной решения со ссылкой на соответствующий пункт Договора.

8.9. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, только если оно не будет полностью удовлетворено другой Стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в установленном законом порядке, и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

9.2. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, предварительные договоры, утрачивают силу с момента подписания Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

9.3. Экономия средств на строительство Объекта остается в распоряжении Застройщика.

9.4. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

- на образование земельных участков после ввода Объекта в эксплуатацию путем раздела/перераспределения земельных участков, указанных в пункте 1.3. настоящего Договора, с переносом записи об ипотеке и настоящим

Договоре (сделке участия в долевом строительстве), на земельный участок, сформированный для эксплуатации Объекта или комплекса, в состав которого будет входить Объект;

- на внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования комплекса), за исключением изменений, касающихся АПАРТАМЕНТОВ;

- на залог (ипотеку) земельных участков, указанных в пункте 1.3. настоящего Договора, кредитным организациям, в обеспечение по кредитным договорам, заключенным в целях финансирования строительства комплекса, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора;

- на передачу в муниципальную собственность/собственность ресурсоснабжающих организаций инженерных сетей, предназначенных для обслуживания Объекта, не являющихся общим имуществом (границей принадлежности считать внешнюю стену Объекта);

9.5. Стороны обязаны своевременно в письменном виде извещать друг друга об изменении своих данных, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения), считается отправленным надлежаще. В случае, когда юридический адрес отличается от адреса места нахождения (почтового адреса), Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес для направления корреспонденции.

9.6. Застройщик гарантирует, что на момент подписания сторонами Договора права на объект долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, правами третьих лиц не обременены, сделок следствием которых может быть возникновение в будущем прав третьих лиц в отношении указанного Объекта долевого строительства, не совершалось.

9.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

9.8. Настоящий Договор и акт о передаче АПАРТАМЕНТОВ Участнику долевого строительства являются основанием для перехода права собственности на земельный участок, сформированный для эксплуатации Объекта, от Застройщика к Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию Объекта.

9.9. Участник долевого строительства является совершеннолетним физическим лицом, в отношении его не принято решение об ограничении дееспособности, или о признании недееспособным.

10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью

«ДЖЕТ»

ИНН: 5407492034, КПП: 540701001

ОГРН: 1135476178705

Адрес: г. Новосибирск, ул. Железнодорожная, д. 15, помещение 91

Банковские реквизиты:

Расчетный счет №40702810644050025681

в Сибирском банке ПАО Сбербанк России

БИК 045004641

к/с 30101810500000000641

_____ /

_____/Д.А. Зайцев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

К Договору № ____-ДЖ участия в долевом строительстве от «____» _____ 201_ года

Участник долевого строительства _____

Застройщик
ООО «ДЖЕТ» _____ Д.А. Зайцев