

В управление Федеральной службы
Государственной регистрации, кадастра
и картографии по Новосибирской области

от _____

Даю свое согласие на замену предмета ипотеки, а именно замену земельного участка с кадастровым номером **54:19:112001:9861** предоставленного ООО «Энергомонтаж» по Договору купли-продажи земельного участка от 06.09.2016г., дата регистрации 19.10.2016 за № 54/001/245/2016-682/2, на земельный участок с кадастровым номером **54:19:_____** и перенос записей о сделках участия в долевом строительстве в ЕГРП с земельного участка с кадастровым номером **54:19:112001:9861** на земельный участок с кадастровым номером **54:19:_____**.

ДОГОВОР №702-000
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новосибирск

«__» _____ 201_ 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

_____, _____.____.____ года рождения, паспорт: _____ выдан _____ года _____, проживающий(ая) по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, кв. _____, именуемая(ый) 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.

1.1.1. Разрешение на строительство №54-RU54519000-759-2017 от 08.09.2017г.;

1.1.2. Сведения о земельном участке: кадастровый номер **54:19:112001:9861** площадь **41307м²**.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), характеристики которой указаны в п.2.2 настоящего Договора.

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

1.4. **Объект** – Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения №2. -5 этап многоэтажной жилой застройки МО Станционный сельсовет Новосибирского района, Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1., имеющий следующие основные характеристики:

Вид объекта капитального строительства – объект непроизводственного назначения;

Функциональное назначение – многоквартирный жилой дом;

Количество этажей – 20-21 этажей;

Количество жилых этажей – 18;

Площадь здания – 23190,74м²;

Общая приведенная площадь квартир (с учетом площади летних помещений) – 14130,92м²;

Общая площадь квартир – 13663,36м²;

Площадь летних помещений – 467,56м²;

Жилая площадь квартир – 6595,2м²;

Наружные стены - кирпич;

Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные;

Класс энергосбережения здания принят А (высокий);

Сейсмичность района строительства 6 баллов. Коэффициент надёжности равен 1,0.

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.

В целях определения Цены Договора стороны принимают во внимание общую приведенную площадь Объекта долевого строительства и определяют Цену Договора путём умножения цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства на общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.2 настоящего Договора.

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. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Договор купли-продажи земельного участка от 06.09.2016г., зарегистрирован 19.10.2016 за №54/001/245/2016-682/2;

- Разрешение на строительство, выдано Администрацией Новосибирского района Новосибирской области №54-RU54519000-759-2017 от 08.09.2017г. Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения №2. - 5 этап многоэтажной жилой застройки МО Станционный сельсовет Новосибирского района, Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1.

- Проектная декларация на строительство Многоквартирного многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения №2. - 5 этап многоэтажной жилой застройки МО Станционный сельсовет Новосибирского района, Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1. размещена 30.10.2017 года на сайте www.em-nsk.ru.

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) и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (Объекта) передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения последним своих обязательств, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и 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:

Квартира со следующими характеристиками:

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

2.3. План Квартиры приведен в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

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 проектной площади Объекта долевого строительства при проведении обмеров органом технической инвентаризации 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.

2.5. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства до **31.12.2020 года**.

2.6. В случае если строительство Объекта 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.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. Цена Договора и стоимость Объекта долевого строительства составляет **_____** (**_____**) руб.

3.1.1. В Цену Договора не входят затраты Участника Объекта долевого строительства на регистрацию Договора и оформление своих прав на Объект долевого строительства.

3.1.2. В Цену Договора включены суммы денежных средств, необходимых на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства.

3.1.3. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, согласованной сторонами в п.2.2 Договора, более чем на 2 %, то Цена настоящего Договора подлежит изменению (соответственно уменьшению или увеличению) на стоимость той части Фактической площади Объекта долевого участия, которая будет отличаться от его Проектной площади, согласованной сторонами в п.2.2 Договора, более чем на 2 %.

3.1.4. При наличии установленных п.3.1.3 Договора оснований изменение Цены Договора производится путём подписания сторонами дополнительного соглашения.

3.2. Оплата цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 3.3. настоящего договора с выполнением следующих сроков расчета:

_____ (**_____**) рублей в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

_____ (**_____**) рублей до **_____** года, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

3.3. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счёт Застройщика либо любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству. Платёжные реквизиты Застройщика: р/сч. 40702810000000021120 в Новосибирском филиале ПАО Банка «ФК Открытие» БИК 045004839, к/сч. 30101810550040000839, ИНН/КПП 5410112902/541001001, ОГРН 1025403908232 получатель платежа: Общество с ограниченной ответственностью «Энергомонтаж»; назначение платежа: **оплата по Договору № 702-000 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 201__ года. Без НДС.**

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 поступления денежных средств Застройщику в размере Цены Договора, согласованной условиями настоящего Договора.

В случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате (в том числе просрочки исполнения) срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п.2.5 настоящего Договора, соразмерно отодвигается на количество дней просрочки. Стороны согласовали, что изменение условия о сроке передачи Объекта долевого строительства Участнику в этом случае осуществляется путем направления Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующего уведомления.

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. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.4 Настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

4.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

4.1.3. Предоставить в установленном законом порядке документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.4. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.5. Передать Квартиру и помещения, относящиеся к общему имуществу Объекта по двустороннему Акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Настоящим договором. За исключением случаев, предусмотренных Настоящим договором.

4.1.6. Подписание Акта приема - передачи сторонами возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии со статьей 3 Настоящего договора.

4.1.7. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

4.1.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Квартира (права на нее), указанная в пункте 2.2 Настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не передана (не переуступлена) третьим лицам.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно исполнять график финансирования, предусмотренный статьей 3 Настоящего договора в форме, удобной для Участника долевого строительства:

- внесения наличными в кассу Застройщика;
- перечислением на расчетный счет Застройщика;
- иным способом, не противоречащим законодательству РФ.

4.2.2. В течение 3-х дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в Настоящем Договоре, о готовности передать Квартиру по Акту приема-передачи, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу, указанному в уведомлении о приемке Квартиры.

4.2.3. С момента принятия Квартиры, до момента передачи Объекта ТСЖ (управляющей компании), за счёт собственных средств, производить Застройщику оплату за свет, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Объект персонала, по тарифам, определяемым Застройщиком, в течение 3-х дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

4.2.4. Заключить после сдачи Объекта в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Квартиры договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащей ему Квартиры и Объекта пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей собственности.

4.2.5. До момента передачи Объекта ТСЖ (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в Квартиру должностного персонала Застройщика или уполномоченного им лица.

4.2.6. По установленному договором сроку принять Квартиру по Акту приема-передачи.

4.2.7. При изменении реквизитов, паспортных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре, уведомлять Застройщика об этом в десятидневный срок с момента произошедших изменений. При этом все риски неблагоприятных последствий не своевременного уведомления возлагаются на Участника долевого строительства.

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 или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

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. 2.5. 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. Участник долевого строительства не имеет права:

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

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. 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.

5.3.2. 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. 3.2. Настоящего договора),

- при задержке приемки Квартиры по акту без мотивированных оснований (п. п. 4.2.2 и п. 6.4 Настоящего договора).

- при несоблюдении Участником долевого строительства условий п.п. 5.3.1. Настоящего договора.

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

5.3.3. 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

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

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, а также учитывая условия, изложенные в подпунктах 4.1.6, 4.2.2 Настоящего договора. 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 3 рабочих дней со дня получения уведомления, 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 не несет ответственности за задержку передачи Квартиры Участнику долевого строительства в случае неисполнения или не надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно статьи 3 Настоящего договора в полном объеме.

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 подп 4.2.2. и пункте 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.5.2.1 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.

7.6. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п.4.2.3. Настоящего Договора, последний уплачивает Застройщику пеню, начисленную на сумму просроченного платежа из расчета 3 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, исчисляемого с момента выставления Застройщиком счёта на оплату.

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. Одностороннее расторжение договора регулируется законодательством РФ и настоящим договором.

9.3. 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 10 (десяти) дней с момента расторжения договора, а Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы по страхованию гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по договору в размере 1,0 % от стоимости Квартиры.

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

10. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Настоящего договора и подписания сторонами Акта приема-передачи.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

11.1. Исполнение обязательств Застройщика по заключаемым договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Участник долевого строительства согласен на проведение Застройщиком землеустроительных работ по межеванию земельного участка с кадастровым номером **54:19:112001:9861**, 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 **54:19:112001:9861**, кроме объекта, (квартира), указанного в пункте 2.2 Настоящего Договора.

12.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета ипотеки, а именно замену земельного участка с кадастровым номером **54:19:112001:9861** на вновь образованные участки и перенос записей о сделках участия в долевом строительстве в ЕГРН.

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

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

13. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

13.1. 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): материалы, оборудование, изделия, элементы внутренней отделки), соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителями данного имущества.

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

- недостатки (дефекты), не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения (квартиры) в акте приемки-передачи;
- 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.

13.3. 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.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Энергомонтаж»

630061, г. Новосибирск, ул. Тюленина, 26

р/сч. 40702810000000021120

в Новосибирском филиале ПАО Банка «ФК

Открытие», БИК 045004839

к/сч. 30101810550040000839,


ИНН/КПП 5410112902/541001001,

ОГРН 1025403908232,

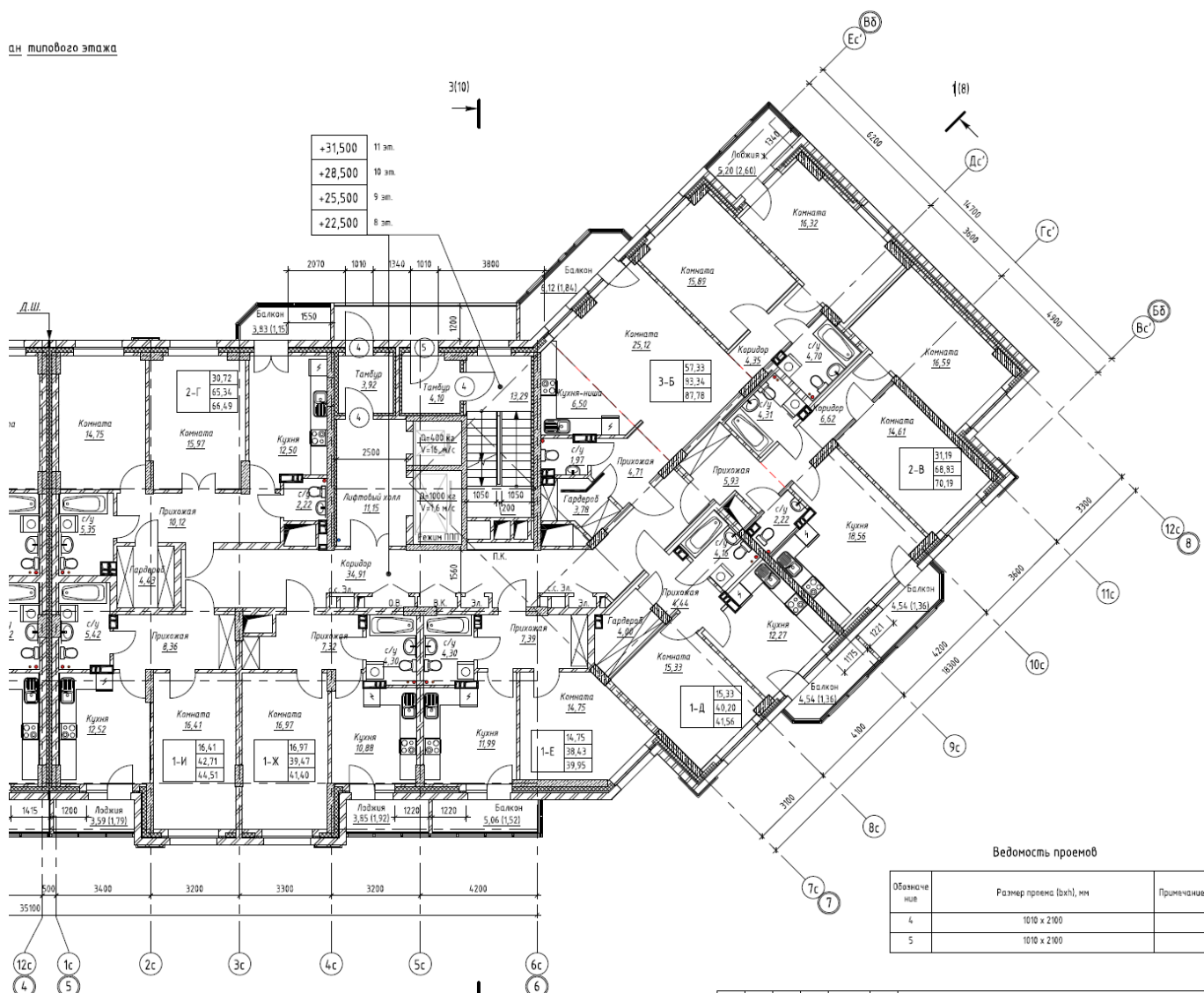
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ И.Л. Сидоренко

_____ 

1. План Квартиры с расположением на 00 этаже
План этажа на отм. +22,500; +25,500; +28,500; +31,500 (8й – 11й эт.)



Экспликация помещения

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

Выделенная цветом Квартира передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Договором №702-_____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, от _____.201_____ года.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

И.Л. Сидоренко