

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой-Инвест», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующее на основании _____, с одной стороны,

_____, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоэтажный жилой дом № 32 с помещениями общественного назначения**, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район на земельном участке площадью 48 743 кв.м. с кадастровым номером 54:35:062535:4590, (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.3. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта – Многоквартирного дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте Застройщика по адресу: <http://chistayasloboda.ru> и на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о застройщике и об осуществляемых им проектах строительства, подлежащей раскрытию в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.3. Объектом долевого строительства является **нежилое помещение общей площадью _____ кв.м. (без учета площади лоджии), расположенная в Многоквартирном доме на 1-м этаже в 3-й блок-секции (подъезде).**

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего договора. Основные характеристики Многоквартирного дома и нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, требования об указании которых содержатся в п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, определены в Приложении № 1, к настоящему Договору участия в долевом строительстве, являющегося его неотъемлемой частью.

1.4. Адрес Объекта долевого строительства, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод

Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточненные адрес Объекта долевого строительства, его площадь, иные характеристики указываются в передаточном акте.

1.5. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - **IV квартал 2020г.**

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 31 марта 2021 г.** Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2. Цена договора. Порядок и сроки оплаты цены договора

2.1. Цена договора - определена в Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена договора определяется как произведение цены 1 м2 (одного квадратного метра) общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3. настоящего Договора. Цена Договора составляет сумму в размере _____ рублей (_____ тысяч рублей 00 копеек) из расчета цены 1 м2 (одного квадратного метра) равной _____ рублей.

2.3. Сумма, указанная в пункте 2.2. настоящего Договора, направляется Застройщику:

- на покрытие/возмещение затрат по строительству Объект долевого строительства;
- на содержание Застройщика (Заказчика) - в размере 15 % от указанной в пункте 2.2. Договора суммы.

Если по окончании процесса строительства между суммой, указанной в п.2.2. настоящего Договора и затратами, указанными в настоящем пункте Договора, образовалась разница, она является вознаграждением Застройщика за оказанные услуги и остается в его распоряжении.

2.4. Цена договора может быть изменена только в случаях, предусмотренных настоящим Договором и в иных случаях, предусмотренных ст. 451 ГК РФ; по соглашению сторон.

2.5. Уплата Цены договора производится Участником долевого строительства с безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открытого Участником долевого строительства за его счет в пользу Застройщика банком _____ на нижеуказанных условиях:

- сумма аккредитива: _____ рублей __ копеек;
- срок действия аккредитива – до _____;
- Банк-эмитент - _____--;
- Исполняющий Банк – _____;
- Банк получатель – _____;
- Получатель денежных средств – **ООО "Специализированный застройщик КПД-Газстрой-Инвест"**;
- условия оплаты – без акцепта в течение 2 (двух) банковских дней после предоставления Застройщиком в исполняющий банк копии зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области настоящего Договора с приложением оригинала данного Договора для сверки;
- условия изменения/отмены аккредитива – только при наличии согласия Застройщика;
- закрытие аккредитива – по истечении срока действия аккредитива/по заявлению Застройщика об отказе от использования аккредитива до истечения срока его действия;
- комиссия банка – по тарифам банка, действующим на день открытия аккредитива, за счет средств Участника долевого строительства.

2.6. Застройщик в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области зарегистрированного Договора, предъявляет данный Договор в исполняющий банк для осуществления платежа.

2.7. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.8. При расхождении размера площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером и указанной в плане объекта, с размером площади, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, Сторона настоящего Договора вправе требовать доплаты (возврата) денежной суммы (п.п.2.8.1., 2.8.2.) из расчета стоимости 1 (Одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства,

рассчитанной путем деления Цены Договора на площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.3. настоящего Договора.

2.8.1. При расхождении площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора, в сторону *увеличения* на площадь, составляющую более 5% от размера площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора (далее – площадь увеличения), Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежную сумму равную произведению площади увеличения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, рассчитываемой в порядке, указанном в п.2.8. настоящего Договора.

Участник долевого строительства уплачивает Застройщику указанную в настоящем пункте денежную сумму до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о доплате от Застройщика, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.8.2. При расхождении площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3. Договора, в сторону *уменьшения* на площадь, составляющую более 5% от размера площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора (далее - площадь уменьшения), Застройщик обязуется *вернуть* Участнику долевого строительства денежную сумму, равную произведению площади уменьшения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, рассчитываемой в порядке, указанном в п.2.8. настоящего Договора. Указанная денежная сумма подлежит возврату путем безналичного перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства. При подписании передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно сообщить Застройщику номер банковского счета и иные реквизиты для перечисления денежных средств. В случае если Участник долевого строительства не сообщит Застройщику реквизиты для перечисления денежных средств в день подписания передаточного акта, 5-дневный срок для возврата денежных средств, указанных в настоящем пункте Договора, начинается исчисляться с даты предоставления Застройщику сведений о номере банковского счета и иных реквизитов для перечисления денежных средств.

3. Порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства до момента полного исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 1.6. настоящего Договора, и не будет нести ответственность за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в указанный в Договоре срок.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение **семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

3.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.3.4. настоящего Договора, или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая отказа ввиду составления акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям и условиям настоящего Договора участия в долевом строительстве) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.1.6. настоящего Договора). Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.6. С даты подписания передаточного акта (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома.

3.7. По настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с отделкой, которая включает в себя:

- Установка входной двери;
 - Полы - устройство стяжки полов, в сан.узлах с гидроизоляцией;
 - Стены – штукатурка;
 - Потолок - затирка;
 - Электромонтажные работы в полном объеме без установки осветительных приборов;
 - Установка пластиковых окон;
 - Установка приборов отопления, водомерных узлов, без проведения работ по монтажу сантехнического оборудования, горизонтальных подводов полипропиленовых труб холодного и горячего водопровода (от водомерных узлов) и без полотенцесушителей (от отключающей арматуры), горизонтальных участков бытовой канализации до тройника на стояке;
- остекление лоджий.

Все работы, не указанные в настоящем пункте Договора, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.8. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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 при условии, если изменение предполагаемого срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществить комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

4.1.3. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.4. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

4.1.5. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска, указанного в п.1.1. настоящего Договора, изменять предмет ипотеки в соответствии со 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 РФ» и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

4.2.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести уплату Цены договора в порядке, определенном в настоящем договоре.

4.3.2. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

4.3.3. В соответствии со ст. ст. 39, 153 Жилищного кодекса Российской Федерации у Участника долевого строительства возникает обязанность по несению бремени расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме в доле, пропорциональной площади Объекта долевого строительства, внесению оплаты коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства. В целях несения указанных расходов Участник долевого строительства обязуется одновременно с приемкой Объекта долевого строительства заключить договор на управление Многоквартирным домом с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.4. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в настоящем Договоре.

4.3.5. Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке

объектов недвижимости, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на внесение соответствующих изменений в договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска, указанного в п.1.1. настоящего Договора, на изменение предмета ипотеки в соответствии со 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 РФ» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

4.3.6. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие и дает поручение Застройщику на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе, на безвозмездной основе и/или на оформление в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций и/или передачу на баланс соответствующим специализированным организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе. Участник долевого строительства поручает Застройщику производить все необходимые действия, в том числе, производить регистрацию права собственности на Застройщика в целях дальнейшей передачи сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-технической инфраструктуры. Такие действия будут признаваться действиями в интересах Участника долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. При невозможности совершения действий, указанных в настоящем абзаце, сети инженерно-технического обеспечения, объекты инженерно-технической инфраструктуры Многоквартирного дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Многоквартирного дома, как общее имущество, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и принимаются по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организацией (управляющей компанией или др.).

4.3.7. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Запрашивать у Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

4.4.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Пункты 5.2., 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3., 5.2.4., 5.2.5. заполняются в зависимости от вида строящегося Многоквартирного дома, а также с учетом п. 3.7. Договора.

5.2. Настоящим договором стороны установили следующие требования к качеству Объекта долевого строительства:

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

5.2.2. Требования к качеству отделки пола:

5.2.3. Требования к качеству отделки стен:

5.2.4. Требования к качеству окон, балконов, лоджий, дверей:

5.2.5. Требования к качеству внутренних инженерных коммуникаций:

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

5.5. Гарантийный срок на все элементы отделки Объекта долевого строительства, указанные в п.3.7. настоящего Договора, в том числе, на штукатурные, малярные, плиточные, плотничные работы, оклейку обоями, настил линолеума, устройство дверей, оконных, балконных блоков, подоконников, остекление лоджий, работы по монтажу приборов отопления, внутриквартирной разводки труб холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации с установкой сантехнического оборудования, индивидуальных приборов учета расходов холодной и горячей воды, смесителей, ванны, электромонтажные работы, а также на материалы и оборудование, используемые для данных работ, входящие в состав отделки Объекта долевого строительства, производителем которых Застройщик не является, а также на элементы благоустройства и малые архитектурные формы, составляет 1 (Один) год со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению без учета срока для рассмотрения претензии, предусмотренного п. 10.1. настоящего Договора. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.7. Участник долевого строительства обязуется в сроки, указанные в обращении Застройщика, предоставить Застройщику доступ в квартиру с целью проведения осмотра заявленных недостатков (дефектов).

5.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученное в предусмотренном законом порядке, является надлежащим подтверждением соответствия Объекта долевого строительства обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям настоящего Договора.

5.9. Стороны согласовали, что не являются недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества объекта долевого строительства, отступления от СП, СНиП, ГОСТ, и иных технических регламентов, не включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.

5.10. Не являются недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества объекта долевого строительства, отступления от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, которые невозможно определить визуально, без специальных средств, и не влияющие на безопасность жизни и здоровья граждан, безопасную эксплуатацию Объекта долевого строительства и не делающие Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.11. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, если они не были оговорены в настоящем Договоре, дополнительных соглашениях к нему, либо в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

5.12. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

6. Уступка права требования

6.1. Участник долевого строительства вправе с согласия Застройщика уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после полной уплаты Цены настоящего Договора либо с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

6.2. При совершении Участником долевого строительства уступки прав требования по настоящему Договору, Застройщик имеет преимущественное право на заключение договора уступки прав требования. Участник долевого строительства не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой уступки, обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору с указанием условий уступки (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия уступки права требования). Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика.

Если Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения извещения не изъявит желание принять на себя права Участника долевого строительства на тех условиях, что указаны в уведомлении Участника долевого строительства о намерении об уступке прав требований, или в течение 10 (десяти) календарных дней не даст ответа, Участник долевого строительства вправе передать свои права третьему лицу, что оформляется договором об уступке прав требования. Оформление договора уступки прав требования по настоящему договору осуществляется Застройщиком на основании договора возмездного оказания услуг. Участник долевого строительства выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 3% (трех процентов) от цены договора при оформлении договора уступки права требования. Вознаграждение за оформление договора уступки прав требования включает в себя налог на добавленную стоимость.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

8. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, или земельный участок из него образованный, и строящийся на указанном земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого находится Объект долевого строительства. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о заключении между Застройщиком и ООО «КПД-Газстрой» (ОГРН 1035402467891 ИНН 5406219515, адрес местонахождения: 630129, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Тайгинская, д. 13) Договора поручительства за исполнение обязательств застройщиком по договорам участия в долевом строительстве от 11.04.2018 г., удостоверенного нотариусом нотариального округа города Новосибирска Папилиным Игорем Викторовичем 11.04.2018 г., зарегистрировано в реестре № 54/89-н/54-2018-4-1256. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с условиями Договора поручительства за исполнение обязательств застройщиком по договорам участия в долевом строительстве от 11.04.2018 г.

9. Освобождение от ответственности (Форс-Мажор)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при исполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия и/или террористические.

9.3. Бремя доказывания невозможности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору лежит на Стороне, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы в обоснование невозможности исполнить свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом.

9.4. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в трёхдневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую Сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

9.5. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

9.6. В случае, если срок действия форс-мажорных обстоятельств будет длиться более 5 (пяти) месяцев, любая из Сторон может отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив о расторжении Договора другую Сторону. Уведомление о расторжении в одностороннем порядке настоящего Договора должно быть направлено Стороной-инициатором другой Стороне не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему договору. Претензии должны быть направлены через организацию связи заказным письмом с уведомлением о вручении либо передаются

лично Стороне Договора или уполномоченному представителю Стороны договора под расписку. Срок для рассмотрения претензии – 30 календарных дней с даты получения претензии Стороной.

10.2. При не достижении согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Застройщика.

11. Прочие условия

11.1. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, под арестом и спором не состоит, а так же не обременен другими обязательствами, за исключением 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 РФ».

11.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства. Расходы по государственной регистрации соглашения о внесении изменений в Договор в связи с вступлением наследника (наследников) в Договор несет новый (новые) Участник (Участники) долевого строительства.

11.3. Настоящий договор и договоры уступки прав требований по настоящему договору, соглашения о внесении изменений в настоящий Договор, подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости, и считаются заключенным с момента осуществления регистрации.

11.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.5. Все уведомления и сообщения по настоящему договору должны быть направлены заказным письмом с уведомлением о вручении, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, либо переданы лично Стороне договора или уполномоченному лицу Стороны договора.

11.6. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета настоящего Договора и иные договоренности, совершенные в какой-либо форме, являются недействительными.

11.7. В случаях, неурегулированных настоящим договором, Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются Федеральным законом 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 РФ» и иными нормативными правовыми актами РФ.

11.8. Настоящий договор составлен в ~~четыре~~ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, два- для Застройщика, ~~один~~ для Участника долевого строительства).

11.9. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью приложение:
- Приложение №1 – Описание объекта долевого строительства на __ листах.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
КПД-Газстрой-Инвест»**

ИНН/КПП 5410072752\541001001

Адрес: 630129, г. Новосибирск ул. Тайгинская,
13, здание конторы, офис 209

Расчетный счет Застройщика в уполномоченном
банке: 40702810500290002116 в Ф-л Банка ГПБ
(АО) "Западно-Сибирский" в г. Новосибирске
БИК 045004783

к/с 30101810400000000783

ИНН 7744001497, КПП 540243001, ОГРН
102770016710, ОКПО 56020457

Тел/факс (383) 373-07-12,

E-mail info@kpd-gs.ru

_____/ _____/

М.П.

Участник долевого строительства:

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Паспорт _____

Выдан _____

Код подразделения: _____

Место регистрации: _____

Почтовый адрес: _____

Счет _____

В _____

К/с _____

БИК _____

Телефон: _____

E-mail: _____

Подпись _____

1) Основные характеристики объекта Основные характеристики **многоэтажный жилой дом №32 с помещениями общественного назначения**, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район

Вид	
Назначение объекта	
Минимальное количество этажей в объекте	
Максимальное количество этажей в объекте	
Этажность	
Общая площадь объекта, (м ²)	
Материал наружных стен и каркаса объекта	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Сейсмостойкость (балл)	

2) Основные характеристики нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства.

1	Номер (условный номер согласно проектной декларации)	
2	Назначение	
3	Этаж расположения	
4	Номер блок-секции (подъезда)	
5	Площадь, м ²	
6	Наименование части (частей) нежилого помещения и площадь каждой из частей нежилого помещения, м ²	

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/_____/_____

_____/_____/_____