

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Новосибирск

« ____ » _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГАММА», в лице **Павловой Ирины Валерьевны**, действующей на основании доверенности 54 АА 2958733 от 16.07.2018 года, удостоверенной Бубновой Ольгой Васильевной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа города Новосибирска Барсуковой Ирины Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 54/7-н/54-2018-1-1695, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ № _____, выданный _____, 15.02.2002 года, код подразделения 2 _____, зарегистрирована: _____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании – **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

- разрешение на строительство №54-Ru54303000-105И-2018 от 13.07.2018 г., выдано мэрией города Новосибирска.
- проектная декларация со всеми внесенными изменениями, размещена на сайте: жк-михайловский.рф
- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Минстрой НСО № 7145/45 от 06.08.2018г.

•

1.3. Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **54:35:074455:39**, площадью **7540 кв.м.**, принадлежащим Застройщику на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области **20.03.2018** года, о чем в Едином государственном реестре прав недвижимое имущество и сделок с ним **20.03.2018** года сделана запись регистрации № **54:35:074455:39-54/001/2018-21**.

1.4. Обеспечением исполнения обязательств по Договору является залог в соответствии со статьями 12.1.-15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домах и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

1.5. Застройщиком уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере **1,2 (одна целая две десятых) %** от цены каждого договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017г. "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, Застройщик обязуется, в предусмотренный п.2.3. настоящего договора срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства и в предусмотренные проектной декларацией сроки, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию *многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой со встроенной трансформаторной подстанцией, расположенного в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Добролюбова, (далее по тексту – жилой дом)*, передать в собственность Участника *Объект долевого строительства (далее – квартира, Объект долевого строительства)*, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

1	Жилой дом	<i>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой со встроенной трансформаторной подстанцией, расположенный в границах земельного участка по адресу:</i>
----------	------------------	--

		Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Добролюбова.
1.1.	Фирменное наименование	ЖК Михайловский
1.2.	Количество этажей	15
1.3.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
1.4.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
1.5.	Сейсмостойкость	6
1.6.	Общая площадь здания, кв.м.	40 639
1.7.	Состав наружных стен	Кирпичная стена 250 мм, утеплитель минераловатный 170 мм, воздушный зазор 30 мм, наружная верста из цветного лицевого кирпича 120 мм.
1.8.	Состав внутренних перегородок	Межквартирные перегородки и перегородки внеквартирных коридоров выполнены из кирпича, внутриквартирные из кирпича, частично из ГВЛ.
2.	Объект долевого строительства	Жилое помещение: квартира*
	Строительный адрес	Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Добролюбова в границах земельного участка 54:35:074455:39 (Добролюбова, 1)
2.1.	Номер квартиры	
2.2.	Секция	
2.3.	Расположение в осях	
2.4.	Этаж	
2.5.	Количество комнат	
2.6.	Площадь квартиры, кв.м. (без учета лоджий), в т.ч.:	
2.6.1.	Кухня-гостиная кв.м.	
2.6.3.	Помещения вспомогательного использования, кв.м.	
2.7.	Площадь лоджий / террас, кв.м. **	-
2.8.	Общая площадь квартиры, кв.м.	

* Общие характеристики, расположение и планировка Объекта долевого строительства согласно Плана этажа объекта долевого строительства (Приложение №1).

** В соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37 общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующим понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3.

2.3. Планируемый срок завершения строительства Объекта долевого строительства – 29 октября 2021 года. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 29 октября 2021 года.

2.4. В общей долевой собственности Участников будет находиться места общего пользования жилого дома (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, согласно ч.1 ст. 36 ЖК РФ (далее по тексту – общее имущество). Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика либо иным, не запрещенным действующим законодательством РФ, способом по согласованию с Застройщиком.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства при оплате стоимости настоящего Договора путем перечисления денежных средств признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2 Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади квартиры (без учета лоджий и террас) в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.3. Оплата Цены Договора производится в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачивается после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в срок до _____.

3.4. В случае уплаты долевого взноса в установленные настоящим договором сроки, цена договора остается неизменной на весь период строительства.

3.5. При нарушении срока уплаты долевого взноса, размер долевого взноса и порядок оплаты подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

3.6. Общая площадь квартиры (проектная) составляет _____ кв.м. Стороны пришли к соглашению, что в случае разницы между указанной площадью квартиры по Договору и площадью квартиры, указанной в техническом паспорте на Дом на 5% или более чем на 5% Участник долевого строительства либо Правопреемник Участника долевого строительства (в случае уступки прав) обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров общей площади квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

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

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

3.7. Разница между суммой денежных средств, полученной от Участников по всем договорам участия в долевом строительстве и фактическими затратами по строительству Дома в целом, рассчитанная на момент определения финансового результата после ввода Дома в эксплуатацию по окончании строительства, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

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

4.1.2. Срок передачи Объекта долевого строительства (далее по тексту квартира) Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе Дома пропорционально общей площади квартиры, подлежащей передаче. План квартиры – Приложение № 1 к настоящему договору.

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

Общая площадь квартиры является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Если по результатам обмеров организации, проводящей техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства Дома

общая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п.2.2 п/п 2.6. настоящего договора или превысит указанную площадь на 5% или более чем на 5%, производится перерасчет по изменению размера цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение.

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

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

Подготовка под самоотделку включает в себя:

- остекление балконов и лоджий: одинарное в алюминиевых переплетах.
- перегородки - улучшенная штукатурка, затирка (кирпичные перегородки помещений сан.
- узлов, ванных комнат, межкомнатные и межквартирные перегородки); затирка (железобетонные монолитные колонны и диафрагмы), перегородки из ГВЛ затирка.
- полы помещений квартир – выравнивающая стяжка (с устройством звукоизоляции; в помещениях сан. узлов и ванных комнатах - с гидроизоляцией).
- потолок – отделка не предусмотрена.
- окна – установлены, ПВХ с 5-камерным профилем и двухкамерным стеклопакетом, отделка оконных откосов сэндвич-панель, подоконник - установлен.
- двери – установлена металлическая входная дверь (межкомнатные дверные блоки, дверные блоки в сан. узлах не устанавливаются и не поставляются)
- отопление - в соответствии с проектной документацией, установлены алюминиевые радиаторы.
- электрика – выполнена электропроводка на 220V в соответствии с проектной документацией, устанавливаются розетки, выключатели, установлен эл. счетчик. Светильник и звонки не устанавливаются.
- водоснабжение – смонтированы стояки горячего и холодного водоснабжения, выполнен ввод в квартиру, вводы заканчиваются вентилем, полотенцесушитель устанавливается, смесители не устанавливаются и не поставляются. Учет воды устанавливается в МОП.
- канализация – выполняются стояки с тройниками, без горизонтальной разводки для подключения сантех. приборов.
- слаботочные системы (телефон, радио) – без ввода в квартиру, смонтированы стояки.

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

4.1.4. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия, направить Участнику долевого строительства сообщения о готовности Дома к передаче, о дате явки для приемки Объекта долевого участия (квартиры). Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим ценное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

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

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

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

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

4.1.9. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению, согласно Федеральному Закону № 214-ФЗ.

4.1.10. На основании дополнительного соглашения заключенного между Сторонами произвести возврат излишне оплаченных денежных средств, определенных согласно п.3. настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае уменьшения общей площади квартиры на 5 и более процентов относительно общей площади квартиры, указанной в пункте 2.2. п/п 2.6. Настоящего договора.

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

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

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Не передавать квартиру в собственность Участнику долевого строительства до полного погашения задолженности последнего перед Застройщиком. Удержание квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

4.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Дом (в том числе в части, касающейся квартиры). При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Участника долевого строительства. Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик квартиры, указанной в п.2 настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

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

4.2.4. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования п. 4.5.2. настоящего договора, о необходимости устранить нарушения и если Участник долевого строительства в разумный срок не предпринял мер по требованию Застройщика к устранению допущенных нарушений.

4.2.5. При просрочке Участником долевого строительства графика внесения платежей, предусмотренного разделом 3.3. настоящего договора более чем на три месяца, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении договора в судебном порядке, письменно предупредив об этом Участника долевого строительства не позднее чем за 10 рабочих дней до обращения в суд.

4.2.6. Производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, предоставленного для строительства, местоположение которого: **город Новосибирск, Октябрьский район, улица Добролюбова, кадастровым номером 54:35:074455:39, площадью 7540 кв.м., с целью формирования других смежных земельных участков, для дальнейшего строительства.** При этом у Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на вновь образовавшийся земельный участок, кроме земельного участка на котором расположена квартира, указанная в пункте 2 настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену квартиры в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 3. настоящего Договора.

4.3.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности квартиры к передаче, **в течении 7 (семь) рабочих дней** принять в собственность квартиру (при отсутствии мотивированного отказа) по двухстороннему акту.

4.3.3. В случае обнаружения недостатков немедленно сообщить об этом Застройщику. В случае не предоставления Застройщику заявления о выявленных недостатках в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче, указанного в п.4.1.3. считается, что качество квартиры соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Порядок подачи заявления о выявленных недостатках: Заявление должно быть подано в семидневный срок с момента получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче и содержать полный перечень выявленных недостатков, если таковые имеются.

Повторные заявления не допускаются. После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика **в семидневный срок** принять в собственность квартиру.

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

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

4.3.6. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами произвести доплату к цене договора, определенной согласно раздела 3 настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае увеличения общей площади квартиры на 5 и более процентов относительно общей площади квартиры, указанной в пункте 2.6. настоящего договора.

4.3.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что управление Объектом недвижимости будет осуществляться управляющей компанией – ООО «СМСС – Сервис» - с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию до момента выбора способа управления Объектом недвижимости в установленном законом порядке. Участник долевого строительства обязан ежемесячно возмещать ООО «СМСС – Сервис» затраты, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в квартире по счету от Управляющей компании, в соответствии с показаниями приборов учета и тарифных ставок энергоснабжающих организаций и поставщиков услуг, а также затраты на вывоз твердых бытовых отходов в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента окончания месяца, следующего за расчетным. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов при их обоснованности и правильности.

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

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

4.3.10. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

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

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

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

4.4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента получения разрешения о вводе Дома в эксплуатацию.

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

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

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

4.4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его

ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.4.5. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после внесения цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и только с письменного согласия Застройщика. Передача прав и обязанностей оформляется трехсторонним соглашением, при этом к правопреемнику Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по настоящему Договору, если иное не будет предусмотрено указанным соглашением. За переоформление документов правопреемник Участника долевого строительства уплачивает Застройщику стоимость услуг в размере 1%, но не менее 30 000 (тридцать тысяч) рублей, от суммы взносов, фактически внесенных Участником долевого строительства. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами передаточного акта.

4.5. Участник долевого строительства не имеет права:

4.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию квартиры, указанной в п.2 настоящего Договора, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и без разрешения и согласования Застройщика.

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

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

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

5.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия квартиры, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщения о готовности квартиры к передаче, о дате явки для приемки квартиры.

Уведомление о завершении строительства (создания) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Все уведомления дублируются Застройщиком по электронному адресу Участника, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

Риски возможных неблагоприятных последствий неполучения почтовых отправок по указанному в договоре Участником долевого строительства адресу, возлагаются на Участника долевого строительства.

При этом, на Участника возлагается обязанность заблаговременно уведомлять Застройщика о смене контактного адреса Участника долевого строительства.

Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Отказ Участника долевого строительства от получения адресованной ему корреспонденции, возвращение почтового отправления с формулировкой «за истечением срока хранения» или «отказ от получения почтовой корреспонденции» или «выбытие адресата» свидетельствует о надлежащем извещении Застройщиком Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.1.2 настоящего договора срок, при условии надлежащего качества Объекта долевого строительства и отсутствия претензий Участника, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства не ранее дня, когда почтовой службой зафиксировано одно из нижеизложенных событий:

- заказное письмо возвращено с отметкой об отказе участника долевого строительства от его получения, или
- заказное письмо возвращено в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо
- заказное письмо возвращено с отметкой «по истечении срока хранения».

Надлежащей фиксацией одного из вышеприведенных событий может признаваться, в частности, информация, размещенная на сайте почтовой службы, ответ на запрос от почтовой службы, Уведомление о вручении почтового отправления и т.д.

5.4. Передача квартиры. Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче квартиры.

5.5. Все дефекты, недоделки определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией в Акте приема-передачи, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Претензии по недостаткам, не учтенным в акте приема-передачи, не принимаются.

5.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в указанный срок, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры (за исключением случая, если Объект долевого строительства не соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям). Уведомление должно быть направлено Участнику долевого строительства лично под расписку или по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ

6.1. Право собственности Участников долевого строительства на квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и 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 Российской Федерации».

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

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

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

6.5. При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не учитывается площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

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

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 4.3.2 Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

8.4. С момента подписания передаточного акта 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 также риски наступления иных неблагоприятных последствий. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

8.5. В случае неуплаты Участником долевого строительства компенсации затрат Застройщика, предусмотренной пунктом 4.3.7 настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Застройщик гарантирует, что указанная в п. 2 квартира никому не продана, под арестом и спором не состоит, а также не обременена другими обязательствами.

9.2. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

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

9.4. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке и/или согласно двустороннего соглашения, последний возмещает Застройщику убытки, вызванные таким расторжением, а именно : 1,2% от цены договора, уплачиваемый Застройщиком в компенсационный фонд.

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

9.6. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 4.5.1. и 4.5.2 Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о выявленных нарушениях, указанный акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке. Выявленные замечания устраняются за счет средств Участника долевого строительства по смете, предоставленной подрядной организацией в сроки, указанные Застройщиком.

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства.

11. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК:

ООО «ГАММА»

630099, РФ, Новосибирская область, г.
Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д. 24,
офис 2,3. тел./факс 217-42-26, 217-42-97,
ОГРН 1165476086225, ИНН 5406605937
КПП 540601001 ОКПО 01813188
р/с 40702810416030001389 ФИЛИАЛ
БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Красноярске
БИК 040407777
к/с 30101810200000000777

по доверенности

_____/ **И.В. Павлова/**
МП

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от « ____ » _____ 2018 г.

План _____ этажа Секция _____

Се кц ия	Э т а ж	Наименован ие	Пло щадь м.кв.
		Кухня-	
		гостиная	
		с/у	
		коридор	
		Общая площадь	

Реквизиты и подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «ГАММА»
По доверенности

УЧАСТНИК:

_____/ И.В. Павлова/