Договор № _____
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Новосибирск «____» _____ 20____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Авалон», именуемое в дальнейшем "*Застройщик*", в лице директора Медведева Романа Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемые в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору *Застройщик* за счет собственных средств обязуется своими и привлечёнными силами осуществить работы по строительству малоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: **Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, пер. Золотистый, 2,** именуемого далее *«Объект»*, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию *Объекта* передать *Участнику долевого строительства* **_____ *Объекта*** (далее – *«Квартира»*), а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять законченную строительством *Квартиру*.

1.2. _____ общей площадью _____ кв.м. с учетом площади балконов, _____ кв.м., без учета площади балконов, жилой площадью _____ кв.м, (комната___-____кв.м., комната___-___кв.м., кухня-____кв.м., санузел-___кв.м., коридор-____кв.м., кладовая-____кв.м, балкон____-___кв.м., балкон ____-_____ кв.м.) расположена на ____ этаже _____ секции *Объекта*, что соответствует строительному индексу _____ на поэтажном плане. Общая площадь многоквартирного дома: 3213,4 кв. м. Этажность: 4 этажа, в том числе один подземный.

Материал наружных стен:

- Кирпичная стена М100, толщина 380 мм.
- Изовер Велти 2*50 мм;
- Воздушный зазор 40 мм;

Облицовочный кирпич М 125, толщина 120 мм;

Поэтажные плиты перекрытия и покрытия: многопустотные железо-бетонные плиты с монолитными железобетонными участками.

- Класс Сейсмоустойчивости - Тип Б.
- Класс Энергоэффективности - Класс В.

1.3. На строительство указанного Объекта Застройщиком получено разрешение мэрии г. Новосибирска №259 от 20.09.2006, №54-Ru54303000-259/1-и-2015 от 25.12.2015, №54-Ru54303000-259/1и1-2016 от 22.04.2016, №54-Ru54303000–259/1и2-2018 от 28.02.2018, с изменениями №54-Ru54303000–259/1и3-2019 от 24.10.2019 действующее до 20.11.2021 г.

Земельный участок (кадастровый номер 54:35:091001:14, категория земель «земли населенных пунктов»), предоставленный для строительства *Объекта*, используется *Застройщиком* на основании:

- договора аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки аренды произведена УФРС по НСО 14.07.2006, номер регистрации 54-54-01/169/2006-66),
- дополнительного соглашения № 1 от 20.03.2008 к договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки произведена УФРС по НСО 03.09.2008, номер регистрации 54-54-01/259/2008-853),
- соглашение №50 от 17.04.2009 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки произведена УФРС по НСО 15.05.2009, номер регистрации 54-54-01/213/2009-184),
- дополнительного соглашения № 2 от 07.10.2010 к договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки произведена УФРС по НСО 07.12.2010, номер регистрации 54-54-01/608/2010-446),
- дополнительного соглашения № 3 от 16.04.2012 к договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки произведена УФРС по НСО 24.08.2012, номер регистрации 54-54-01/374/2012-421),
- дополнительного соглашения № 4 от 18.04.2014 к договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки произведена УФРС по НСО 27.10.2015, номер регистрации 54-54/001-54/001/281/2015-360/1),

- соглашение от 04.02.2016 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки произведена УФРС по НСО 16.02.2016, номер регистрации 54-54/001-54/001/008/2016-207/2),
- дополнительного соглашения № 5 от 18.04.2016 к договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 (государственная регистрация сделки произведена УФРС по НСО 26.05.2016, номер регистрации 54-54/001-54/001/857/2016-993/1),
- письмо №31/19/06147 от 07.06.2018 к договору аренды земельного участка от 20.04.2006 № 46474 о продлении договора аренды на неопределенный срок.

2. СРОК СДАЧИ ОБЪЕКТА

2.1. Срок сдачи *Объекта* и получение *Застройщиком* разрешения на ввод в эксплуатацию по настоящему договору – IV квартал 2021 года.

2.2. В случае если строительство *Объекта* не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1 срок, *Застройщик* не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить *Участнику долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного договором срока осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего договора на момент его заключения составляет **_____ (_____) рублей _____ копеек РФ** из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади с учетом площади балконов, равной _____ рублей _____ копеек РФ.

3.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора до ввода в эксплуатацию объекта путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке:

«Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Авалон (сокращенное наименование ООО «Авалон»), место нахождения: г. Новосибирск, ул. Благовещенская, д. 48/1, секция 3, тел. 349-90-65, эл.почта: bl_nsk@mail.ru.

Депонируемая сумма: _____ (_____)рублей___ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___»_____ г. в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № от: _____

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО «Авалон», ИНН 5408001391, р/сч 40702810344050039223 в Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск,
БИК 045004641, к/с 30101810500000000641.

_____(указать срок и и размер внесения денежных средств) на счет эскроу _____ в уполномоченном банке (эскроу-агент) _____ (фирменное наименование банка), адрес места нахождения: _____, адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию объекта и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строитльства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.6. Площадь *Квартиры***,** подлежащей передаче в собственность *Участнику долевого строительства*, указанная в пункте 1.1 настоящего договора, может быть уточнена в соответствии с результатами контрольных обмеров, проводимых органами технической инвентаризации. При этом:

- в случае увеличения общей площади *Квартиры* более, чем на 5% *Участник долевого строительства* доплачивает Застройщику стоимость дополнительных метров по первоначальной стоимости, указанной в п. 3.1 настоящего договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14. в 30-ти-дневный срок после получения извещения ;

- в случае уменьшения общей площади *Квартиры* более, чем на 5% *Застройщик* возвращает *Участнику долевого строительства* излишне уплаченную денежную сумму пропорционально уменьшению площади *Квартиры* в 30-ти-дневный срок после раскрытия счетов эскроу и получения денежных средств от уполномоченного банка на расчетный счет Застройщика.

-в случае изменения площадей отдельных помещений(комнат), указанных в пункте 1.2 настоящего договора, не изменяющих общую площадь квартиры, стороны претензий не имеют.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок на *Квартиру*, переданную *Участнику долевого строительства*, составляет пять лет со дня передачи *Квартиры Участнику долевого строительства*. Гарантийный срок распространяется на использованные для строительства *Объекта* материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов, оборудования, на которые установлены иные технические и градостроительные регламенты, а также иные обязательные требования.

4.2. *Застройщик* не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания) *Квартиры***.**

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. *Застройщик* обязуется:

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство *Объекта*, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

5.1.2. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

5.1.3. Обеспечить сдачу *Объекта* государственной комиссии.

5.1.4. Передать *Квартиру* по Акту приема-передачи *Участнику долевого строительства* не позднее срока, предусмотренного настоящим договором, за исключением случаев, предусмотренных договором.

5.1.5. Подписать Акт приема-передачи, при уплате *Участником долевого строительства* денежных средств в полном объеме в соответствии с условиями п.п. 3.1, 3.2 настоящего договора.

5.1.6. Передать *Участнику долевого строительства Квартиру* под самоотделку с выполнением работ в следующем объеме:

а) полы – цементно-песчаная стяжка;

б) стены, перегородки, откосы оштукатурены известковым раствором;

в) окна – пластиковые, тройное остекление;

г) остекление балконов и лоджий – холодное остекление;

д) входная дверь;

е) межкомнатные двери не устанавливаются;

ж) сантехнические работы:

- системы отопления – 100 %;
- трубная разводка системы холодного и горячего водоснабжения, канализации без установки концевых приборов;
- установка сантехнического оборудования (унитаз, раковина, смесители и т.д.) не выполняется;

з) электромонтажные работы:

- электротехническая разводка без установки светотехнических приборов.

Установка телефона, интернета и телевидения производится *Участником долевого строительства* самостоятельно.

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

5.1.8. Гарантировать *Участнику долевого строительства***,** что *Квартира***,** указанная в пункте 1.1 настоящего договора, никому не продана, не заложена и свободна от любых притязаний третьих лиц.

5.1.9. Нести иные обязанности, возложенные на него Федеральным законом №214 *«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»* (далее – *«Закон»*).

5.2. *Участник долевого строительства* обязуется:

5.2.1. Своевременно выполнять график финансирования, предусмотренный пунктом 3.2 настоящего договора.

5.2.2. В случае увеличения площади *Квартиры* по результатам контрольных обмеров органов технической инвентаризации произвести доплату согласно п. 3.6 настоящего договора.

5.2.3. Принять *Квартиру* по Акту приема-передачи в семидневный срок со дня получения уведомления от *Застройщика***.**

5.2.4. За счет собственных средств выполнить отделочные работы в *Квартире*.

5.2.5. Нести иные обязанности, возложенные на него *Законом*.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. *Участник долевого строительства* вправе:

6.1.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только после уплаты всей Стоимости Квартиры, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенной с момента такой регистрации.

6.1.2. До сдачи *Объекта* в эксплуатацию произвести перепланировку *Квартиры* с согласия и силами *Застройщика*, заключив об этом договор и оплатив полностью стоимость проектных и перепланировочных работ.

6.1.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных *Законом*, письменно уведомив об этом *Застройщика* за тридцать дней.

В случаях одностороннего отказа, не предусмотренных *Законом, Участник долевого строительства* оплачивает *Застройщику* штраф в размере 5 (Пяти) процентов от суммы договора, внесенной на момент расторжения договора.

6.1.4. Если *Квартира* построена *Застройщиком* с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного договором использования, вправе потребовать от *Застройщика*:

а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

б) соразмерного уменьшения цены договора;

в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.1.5. В случае существенного нарушения требований к качеству *Квартиры Участник долевого строительства* вправе потребовать от застройщика уплаченных денежных средств.

6.2. *Участнику долевого строительства* запрещается:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки *Квартиры* без разрешения и согласия *Застройщика*.

6.3. *Застройщик* вправе:

6.3.1. Обратиться в суд с требованием расторгнуть настоящий договор в случае:

а) нарушения *Участником долевого строительства* сроков внесения платежей более чем на три месяца - при уплате *Участником долевого строительства* цены договора путем внесения единовременного платежа;

б) нарушения *Участником долевого строительства* сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки платежа более чем на два месяца – при уплате *Участником долевого строительства* цены договора путем внесения периодических платежей;

в) при несоблюдении *Участником долевого строительства* условий п. 6.2.1 настоящего договора;

г) при невыполнении *Участником долевого строительства* своих обязанностей согласно п. 5.2.3.

При этом *Застройщик* возвращает полученные от *Участника долевого строительства* денежные или иные средства после реализации *Квартиры* в объеме фактически внесенных *Участником долевого строительства* денежных средств.

6.3.2. С целью выполнения графика строительства *Объекта* привлекать кредитные (заемные) средства.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Передача *Квартиры Участнику долевого строительства* осуществляется в течение 180 (сто восемьдесят) календарных дней с момента получения *Застройщиком* разрешения на ввод в эксплуатацию *Объекта*, с учетом условий, изложенных в п.п. 5.1.5 и 5.2.3 настоящего договора, что оформляется составлением и подписанием двустороннего акта приема-передачи *Квартиры*. Дата подписания указанного акта является датой передачи Квартиры.

7.2. *Участник долевого строительства* обязан принять *Квартиру* от *Застройщика* при отсутствии возражений по качеству в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления, а при наличии несоответствия *Квартиры* требованиям, указанным в п. 5.1.6 настоящего договора - не позднее 10 (десяти) дней со дня получения уведомления от *Застройщика* о готовности передать *Квартиру* по акту приема-передачи.

7.3. В случае если *Участник долевого строительства* не приступил к принятию *Квартиры* в срок, установленный п. 7.2 договора, или при уклонении *Участником долевого строительства* от принятия *Квартиры* иным способом, *Застройщик* вправе по истечении одного месяца с момента извещения оформить односторонний акт приема передачи. При этом риск случайной гибели *Квартиры* признается перешедшим к *Участнику долевого строительства* в момент подписания одностороннего акта.

7.4. После подписания акта приема-передачи *Квартиры* ответственность за причиненный не по вине *Застройщика* ущерб *Квартире*, сохранность имущества, находящегося в *Квартире*, несет *Участник долевого строительства*.

7.5. *Участник долевого строительства* с момента приема *Квартиры* по акту приема-передачи осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт полученной *Квартиры* с соблюдением 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.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного жилого дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта долевого строительства, является Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также общего имущества, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (Три) года, за исключением оборудования, гарантийный срок которого устанавливается производителем. Указанный гарантийный срок, а также гарантийный срок на иное общее имущество исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Многоквартирному жилому дому.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Стороны пришли к соглашению о том, что претензия по качеству Объекта долевого строительства подписывается Участником долевого строительства лично, или его уполномоченным представителем (по доверенности или по закону), предъявляется Застройщику в письменном виде, должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие, должна содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения Застройщиком. При несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения срока внесения платежей, указанных в разделе 3 настоящего договора, *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.2. *Застройщик* не несет ответственности за задержку передачи *Квартиры Участнику долевого строительства* в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения *Участником долевого строительства* своих обязательств, согласно ст. 3 настоящего договора в полном объеме.

9.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи *Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик* уплачивает *Участнику долевого строительства* неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9.4. В случае несоблюдения *Участником долевого строительства* сроков, указанных в п. 7.2 настоящего договора, *Участник долевого строительства* компенсирует *Застройщику* затраты, связанные с управлением и содержанием *Квартиры*, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100% вышеуказанных затрат.

9.5. В случае нарушения *Участником долевого строительства* п. 6.2.1 договора *Застройщик* вправе взыскать штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей и сумму расходов, которую *Застройщик* понес или понесет для приведения имущества (квартиры, мест общего пользования и т.д.) в соответствии с действующими СНиП и проектной документации.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное ил полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения 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, органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего договора, реформирования организаций, выполняющих контрольно-распорядительные и согласовательные функции.

В этом случае срок исполнения договора будет продлеваться на время указанных обстоятельств.

10.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы информирует другую сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны права ссылаться на любое указанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

10.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа.

10.4. В случае нарушения срока сдачи *Объекта* в эксплуатацию по обстоятельствам настоящей статьи более трех месяцев любая из сторон вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом ни одна из сторон не вправе требовать возмещения убытков.

11. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они подписаны обеими сторонами.

11.2. Одностороннее расторжение настоящего договора регулируется законодательством РФ и положениями настоящего договора.

11.3.1. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора *Участником долевого строительства* по основаниям, предусмотренным *Законом,* денежные средства возвращаются *Участнику долевого строительства* в сроки, предусмотренные *Законом*.

11.3.2. В случае расторжения настоящего договора *Участником долевого строительства* по основаниям, не предусмотренным *Законом,* денежные средства возвращаются *Участнику долевого строительства* в течение 45 (Сорока пяти) дней с момента поступления денежных средств по данной *Квартире* от нового *Участника долевого строительства* за вычетом штрафа в размере 5 (Пяти) процентов от суммы, внесенной на момент расторжения договора.

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

12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты последним денежных средств в полном объеме в соответствии с условиями договора и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право аренды Земельного участка (кадастровый номер 54:35:091001:14, категория земель «земли населенных пунктов»), предоставленного для строительства Объекта и Квартир в составе Объекта.

13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий договор, так же как и уступка прав требований по нему, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося *Объекта*.

13.2. Право собственности *Участника долевого строительства* на *Квартиру* возникает с момента государственной регистрации, указанной в п. 12.1. Основанием для регистрации права собственности на *Квартиру* являются настоящий договор и Акт приема-передачи квартиры.

13.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и уступки прав требований по нему, несет *Участник долевого строительства*.

13.4 Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

13.5. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

13.6. Настоящий договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по нему.

13.7. В случае перемены адресов и телефонов стороны обязаны уведомить об этом друг друга в письменной форме в течение пяти дней.

13.8 Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному – для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Авалон»,
630060, г. Новосибирск, ул. Благовещенская, д. 48/1, секция 3, тел. 349-90-65,
ОГРН 1155476016376, ИНН 5408001391, КПП 540801001
р/сч 40702810344050039223 в Сибирский банк ПАО Сбербанк г. Новосибирск,
БИК 045004641,
к/с 30101810500000000641

Директор _____ Р.А. Медведев
М.п.

Участник долевого строительства: