

участия в долевом строительстве объекта: «Комплекс малоэтажных жилых домов (коттеджный поселок)», расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, поселок Ложок

г. Новосибирск

«__» _____ 2018 г.

Акционерное общество «Технопарк Новосибирского Академгородка» в лице генерального директора Никонова Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, дата рождения «__» _____ года, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ «__» _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, _____, д. _____, кв. _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Комплекс малоэтажных жилых домов (коттеджный поселок)» по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, поселок Ложок с общим благоустройством территории и сетями инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, канализования, газоснабжения, электроснабжения (далее – «Коттеджный поселок») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию _____ секционного _____ этажного многоквартирного (_____ квартирного) жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером **54:19:164603:_____**, внутренний номер дома _____, _____-ый этап строительства Коттеджного поселка (далее – «Объект»), передать Объект долевого строительства, как этот термин определен п. 1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства на условиях и в сроки в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором:

- отдельная _____ (_____ комнатная) квартира № _____, этаж _____, ориентировочной общей площадью _____, _____ (_____) кв. м., именуемая в дальнейшем «Объект долевого строительства».

Общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех его частей, за исключением площади лоджии, ориентировочной площадью _____, _____ (_____) кв. м., в данном абзаце площадь лоджии указана без применения понижающего коэффициента.

Место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого Коттеджного поселка указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Дополнительное описание и характеристики Объекта долевого строительства указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Результатом деятельности Сторон по настоящему Договору является приобретение Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Коттеджном поселке в размере, пропорциональном общей площади Объекта долевого строительства к общей площади Коттеджного поселка, и общее имущество многоквартирного жилого дома в размере, пропорциональном общей площади Объекта долевого строительства к общей площади многоквартирного жилого дома в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»). Указанная доля не может быть отчуждена или передана

отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Описание и характеристика общего имущества Коттеджного поселка указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик общего имущества, вызванных изменением проектной документации

Владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в Коттеджном поселке, управление комплексом недвижимого имущества в Коттеджном поселке и обеспечение его эксплуатации будет осуществляться товариществом собственников жилья (далее – «ТСЖ») или управляющей организацией.

В случае создания ТСЖ Участник долевого строительства подтверждает свое добровольное согласие на членство в нем, обязуясь при вступлении в члены ТСЖ соблюдать общие правила ведения дел, хозяйственной и иной деятельности ТСЖ, правила благоустройства Коттеджного поселка.

1.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днем передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днем подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, расположенного в Коттеджном поселке.

1.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий 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.

1.6. Планируемый срок завершения строительства (ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию) _____ квартал _____ года.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Документы, подтверждающие права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, указаны в Проектной декларации, опубликованной, размещенной и представленной на Интернет - сайте: <http://gorki.academpark.com>.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора на момент заключения определяется из расчета стоимости одного квадратного метра строительной площади Объекта долевого строительства в размере _____, _____ (_____) рублей _____ копеек и составляет _____, _____ (_____) рублей _____ копеек.

3.1.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение

затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом:

3.1.1.1. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика равна _____, ____ (_____) **рублей _____ копеек.** НДС не облагается;

3.1.1.2. сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства равна _____, ____ (_____) **рублей _____ копеек.**

3.1.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с пп. 3.1.1.2. настоящего Договора, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Коттеджного поселка (Объекта) в следующих целях:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

7) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

8) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет Застройщика;

9) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете Застройщика;

10) перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с частью 2.3-1 статьи 3 Федерального закона №214-ФЗ;

11) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

12) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

13) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, расторжения настоящего Договора;

14) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

15) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа Застройщика;

16) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

17) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика, включая размещение органов управления и работников Застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники;

18) в иных целях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

3.1.3. Цена настоящего Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, подлежит изменению в зависимости от изменения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации (кадастрового инженера) при соблюдении нижеуказанных условий.

В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 % в меньшую сторону, Застройщик обязуется произвести возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств пропорционально уменьшению площади Объекта долевого строительства. Если общая площадь изменяется более чем на 5 % в большую сторону, Участник долевого строительства производит доплату, увеличивая цену Договора пропорционально увеличению площади Объекта долевого строительства.

Изменение цены Договора осуществляется с учетом стоимости квадратного метра, согласованного сторонами в п. 3.1 Договора.

При изменении цены Договора по основаниям настоящего пункта остается неизменной часть цены Договора, указанная в п. 3.1.1.1 Договора.

Указанные выше платежи Стороны обязуются осуществить в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе если Объект долевого строительства передан в одностороннем порядке.

3.1.4. Если после завершения строительства Коттеджного поселка и передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, сумма денежных средств, полученных Застройщиком по настоящему Договору в порядке возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства, превысит соответствующие затраты Застройщика, то сумма указанного превышения остается у Застройщика и засчитывается в счет увеличения оплаты услуг Застройщика по настоящему Договору.

3.2. Уплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке и сроки:

3.2.1. Сумма в размере _____, _____ (_____) рублей _____ копеек уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

3.2.2. Расчеты по настоящему Договору между Сторонами производятся путем внесения платежей в безналичном порядке.

3.3. Застройщик и Участник долевого строительства признают и подтверждают, что в случае ненаступления обстоятельства, предусмотренного п. 3.2. настоящего Договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.4. Застройщик и Участник долевого строительства признают и подтверждают, что в случае наступления обстоятельства, указанного в п. 3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства не вправе предъявлять каких-либо претензий к Застройщику, а также не вправе предъявлять каких-либо претензий и/или притязаний к Объекту долевого строительства и/или Коттеджному поселку и/или каких-либо его частей.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется в соответствии с поэтажными планами (или техническим планом), выданной (ми) по результатам обмеров

предприятия технической инвентаризации (кадастровым инженером).

3.6. В целях определения срока и своевременности осуществления платежей, предусмотренных настоящим Договором, Стороны договорились, что платежи, предусмотренные настоящим Договором, считаются осуществленными своевременно, если платеж (сумма денежных средств, подлежащая перечислению/оплате) зачислен на банковский счет соответствующей Стороны, в срок, установленный настоящим Договором.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Для реализации настоящего Договора Застройщик обязуется:

4.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с момента завершения строительства Объекта (ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию) при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора в соответствии с п. 3.1., 3.2. настоящего Договора.

При этом Стороны признают и подтверждают, что в случае несоблюдения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора до указанного в настоящем пункте срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, неустойки (пени), предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ за нарушение Застройщиком указанного в настоящем пункте срока передачи Объекта долевого строительства, в отношении Застройщика не начисляются и не уплачиваются.

При соблюдении Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора Застройщик в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ допускает досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, с учетом положений, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

Стороны договорились считать возможным изменение указанного в настоящем пункте Договора срока передачи Объекта долевого строительства. Об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет письменное уведомление Участнику долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

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

4.1.3. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

4.1.4. В случае, предусмотренном в п. 7.2.3. настоящего Договора, вернуть Участнику долевого строительства уплаченные денежные средства.

4.1.5. Обеспечить исполнение обязательств по Договору, предусмотренных подп. 1), 2) п. 1 ст. 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ залогом согласно положениям ст. 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.1.6. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

4.1.7. Нести все расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Застройщика, возлагаемые действующим законодательством РФ на Застройщика.

4.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи

Объекта долевого строительства либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, при этом Стороны осознают и подтверждают, что обязанность по заключению договоров с теплоснабжающими, водоснабжающими, газоснабжающими и иными ресурсоснабжающими организациями лежит на собственниках завершеного строительством Объекта долевого строительства, товариществе собственников жилья или управляющей организации и отсутствие таких договоров в отношении Объекта долевого строительства на момент передачи Объекта долевого строительства не может являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Для реализации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Произвести уплату цены настоящего Договора в размере и в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора.

4.2.2. Нести все расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Участника долевого строительства, возлагаемые действующим законодательством Российской Федерации на Участника долевого строительства.

4.2.3. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

4.2.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.5. В срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.6. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе оплачивать все официальные платежи - сборы, государственные пошлины и пр.

4.2.7. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

4.2.8. Не позднее 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора явиться лично либо организовать явку уполномоченного представителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии предоставления Застройщику всех необходимых документов для регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.9. В случае осуществления перепланировки Объекта долевого строительства (установки перегородок и т.д.) производить их в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Новосибирской области.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после завершения строительства (получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, если действующее законодательство РФ требует получения такого разрешения).

5.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пп. 4.2.4. настоящего Договора (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ), когда 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, Застройщик по своему выбору, без какого-либо согласования с Участником долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

6.2. Уступка Участником долевого строительства третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора в полном объеме, либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

6.3. Согласие Застройщика, указанное в п. 6.1. настоящего Договора, дается только в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и подразумевает осуществление Застройщиком ряда действий, связанных и необходимых для уступки Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьему лицу.

6.4. Стоимость осуществления Застройщиком действий, указанных в п. 6.3. и в абз. 2 п. 6.5. настоящего Договора, составляет 1% (один процент) от Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

6.5. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки и предоставить справку об исполнении обязательства по оплате Договора участия в долевом строительстве (в случае уплаты Участником долевого строительства всей Цены настоящего Договора).

После получения вышеуказанного заявления от Участника долевого строительства Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и подготовку необходимых документов. Подготовленные Застройщиком документы выдаются Участнику долевого строительства после их подготовки и уплаты Участником долевого строительства стоимости, указанной в п. 6.3. настоящего Договора.

6.6. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

6.7. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.8. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки, несут стороны договора уступки.

6.9. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять уступку прав требования по настоящему Договору по безвозмездному соглашению либо по соглашению, предусматривающему оплату в сумме, меньшей, чем цена настоящего Договора, указанная в п. 3.1, уменьшенная на 5 процентов. В случае совершения Участником долевого строительства такой уступки Застройщик имеет право потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в сумме, равной цене настоящего Договора, указанной в п. 3.1.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем

государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, вступает в силу с момента такой государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.2.1. по соглашению Сторон, с подписанием соглашения о расторжении настоящего Договора, которое подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

7.2.2. на основании решения суда по требованию одной из Сторон настоящего Договора;

7.2.3. в случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным положениями пунктов 1-5 части 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, а также по основаниям, предусмотренным иными федеральными законами.

Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по иным основаниям, не предусмотренным настоящим пунктом, не допускается;

7.3. В случае расторжения настоящего Договора досрочно, независимо от причин такого расторжения, возврат Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, осуществляется в следующем порядке:

- денежные средства, предусмотренные пунктом 3.2.1. настоящего Договора возвращаются Застройщиком на указанный Участником долевого строительства счет.

7.4. Настоящий Договор прекращается по выполнении Сторонами всех обязательств по настоящему Договору и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Каждая из Сторон должна выполнять свои обязательства надлежащим образом, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

8.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия, запретительные меры, принимаемые государственными органами, нормативные акты государственных органов запрещающего характера, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, при этом указанный способ разрешения спора рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования.

До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне

является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (Тридцать) дней со дня ее получения.

10.2. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. С момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи все расходы по оплате коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг в отношении Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

11.2. Стороны договорились, что уплата денежных средств по настоящему Договору будет производиться по следующим реквизитам Застройщика:

11.3. Участник долевого строительства также несет следующие затраты, которые подтверждаются соответствующими документами, представленными Застройщиком:

11.3.1. единовременные затраты по созданию ТСЖ (в случае его создания) и организации приемки завершеного строительством Объекта долевого строительства;

11.3.2. затраты на эксплуатационные и коммунальные услуги с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

11.3.3. затраты по охране Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты оформления права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства компенсировать Застройщику затраты, предусмотренные пп. 11.3.1., 11.3.2., 11.3.3. настоящего Договора, за следующий период - с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до даты оформления права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в создании Коттеджного поселка, является конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Не является нарушением настоящего условия о конфиденциальности ознакомление с условиями настоящего Договора лица, намеревающегося заключить с Участником долевого строительства соглашение об уступке прав требования по настоящему Договору.

При нарушении условий конфиденциальности виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные ею в связи с этим убытки.

11.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.6. Любая договорённость между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждается Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11.7. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между Сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.

11.8. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами Федерального закона № 214-ФЗ и действующего законодательства Российской Федерации.

11.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – Место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого Коттеджного поселка;
- Приложение № 2 - Характеристики Объекта долевого строительства;
- Приложение № 3 – График платежей.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Застройщик:

АО «Академпарк»

ОГРН 1075473006905

ИНН 5408252116

КПП 540801001

Адрес: 630090, г. Новосибирск,

ул. Николаева, д. 12, эт. 12

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810300290002125

в ф-ле Банка ГПБ (АО)

«Западно-Сибирский»

г. Новосибирск

БИК 045004783

к/с № 30101810400000000783

12.2. Участник долевого строительства:

Дата рождения: «__» _____ года

Паспорт РФ _____ № _____

Выдан _____

_____ года, код подразделения _____

СНИЛС: _____

Зарегистрирован (а) по адресу: г. _____,

_____, Д. ____, кв. _____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____ / _____ /

_____/В.А. Никонов /

М.П.

Характеристики Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства по Договору, располагается на плане создаваемого многоквартирного жилого дома в строительных осях: _____.

Место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого многоквартирного жилого дома в графическом виде:

___ этаж

Застройщик:
АО «Академпарк»

_____/В.А. Никонов /
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Характеристики Объекта долевого строительства

1. **Сведения об Объекте:**
 - 1.1. **Внутренний номер дома:** _____.
 - 1.2. **Вид:** _____ секционный _____ этажный многоквартирный (_____ квартирный) жилой дом
 - 1.3. **Назначение:** жилой дом.
 - 1.4. **Этажность:** 3.
 - 1.5. **Общая площадь:** _____ кв.м.
 - 1.6. **Класс энергоэффективности:** В.
 - 1.7. **Сейсмостойкость:** 6 баллов.
2. **Сведения об Объекте долевого строительства:**
 - 2.1. **Назначение:** жилое.
 - 2.2. **Этаж:** _____.
 - 2.3. **Общая площадь:** _____ кв.м., с учетом площадей комнат и площадей помещений вспомогательного использования, но без учета площади лоджии.
 - 2.4. **Количество и площадь комнат:** _____
 - 2.5. **Количество и площадь помещений вспомогательного использования:** _____ кв.м., включая площадь отдельного помещения – котельной _____ кв.м.;
 - 2.6. **Площадь лоджии, балкона, веранды, террасы** _____ кв.м., в данном пункте указана без понижающего коэффициента.
3. **Конструктивные решения и материалы несущих и ограждающих конструкций:**
 - 3.1. **Многоквартирный жилой дом:**
 - 3.1.1. Фундаменты: железобетонные ленточные на естественном основании;
 - 3.1.2. Цоколь: бетонная стена подвала, обмазочная битумная гидроизоляция, слой Пеноплэкса 50 мм, декоративная отделка цоколя;
 - 3.1.3. Стены наружные: кирпичные трехслойные с наружной верстой из облицовочного кирпича.
 - 3.1.4. Стены и перегородки внутренние: кирпичные.
 - 3.1.5. Перекрытия этажей: железобетонные многопустотные плиты.
 - 3.1.6. Полы: цементно-песчаная стяжка,
 - 3.1.7. Потолки: плиты перекрытия без расшивки рустов между плитами;
 - 3.1.8. Отделка поверхности стен и перегородок: простая штукатурка;
 - 3.1.6. Крыша, кровля: мягкая с внутренним водостоком;
 - 3.1.7. Окна: пластиковые с установкой подоконников, без отделки откосов окон;
 - 3.1.8. Входные двери: металлические;
 - 3.1.9. Крыльцо: железобетонное;
 - 3.1.10. Камин: _____;
 - 3.1.11. Высота помещения от уровня чистого пола до потолка: 3,0 м.
4. **Инженерное оборудование:**
 - 4.1. Система водоснабжения: центральная для холодного водоснабжения и индивидуальная от газового котла для горячего водоснабжения; в каждой квартире - трубная разводка к местам установки санитарно-технических приборов на кухне и санузлах с установкой счетчиков учета холодной воды; общедомовой узел ввода холодной воды с общедомовым счетчиком учета холодной воды;
 - 4.2. Система водоотведения: хоз-фекальная канализация центральная – трубная разводка от сантехнических приборов в каждой квартире до выпуска в колодец на магистральном наружном канализационном коллекторе; дождевая канализация – внутренняя с выпусками на отмостку;
 - 4.3. Система электроснабжения: в каждой квартире разводка проводов электроснабжения и освещения к электротехническим приборам со щитком, в котором установлены автоматические выключатели и счетчик учета электроэнергии; общедомовая электрощитовая с вводным

распределительным устройством, общедомовым счетчиком учета электроэнергии и автоматическими выключателями.

4.4. Телефонизация: ввод в подвал дома кабеля связи с установкой распределительной коробки.

4.5. Система отопления: индивидуальная от газового котла с настенными приборами отопления, трубной разводкой и теплыми полами в санузлах;

4.6. Система газоснабжения: индивидуальный ввод газовой трубы в каждую квартиру для подключения котлов и газовых плит с установкой термо-запорных клапанов и счетчиков учета газа.

5. Сети инженерно-технического обеспечения и благоустройство территории Коттеджного поселка:

Общее имущество Коттеджного поселка: трансформаторные подстанции; сети электроснабжения, включая сети наружного освещения; сети водоснабжения и водоотведения; объекты благоустройства и озеленения; дороги, парковки и проезды с асфальтовым покрытием; тротуары.

Благоустройство земельного участка с кадастровым номером 54:19:164603:___, на котором расположен Объект по настоящему Договору, включает: тротуар, подходящий к крыльцу дома, газон.

6. Участник долевого строительства ознакомлен с рабочим проектом _____ и согласен с указанными в п. 1-5 настоящего Приложения № 2 и рабочем проекте _____ характеристиками Объекта долевого строительства в соответствии с Договором.

7. Какие-либо изменения по пп. 1.1. настоящего Приложения № 2 вносятся путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник долевого строительства не вправе требовать передачи Объекта долевого строительства с характеристиками, не соответствующими п. 1-5 настоящего Приложения № 2 и рабочему проекту _____.

8. Настоящее Приложение № 2 является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик:
АО «Академпарк»

Участник долевого строительства:

_____/В.А. Никонов /
М.П.

_____/_____/

**Приложение № 3 к договору участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2018 г. № ДДУ-_____/_____**

График платежей

1. Сумма платежей по настоящему договору составляет _____ (_____) рублей ____ копеек и выплачивается в следующем порядке:

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа, рублей
1-й платеж	В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.	_____ руб. ____ коп.
Итого:		_____ (_____) рублей 00 копеек

2. Настоящее Приложение № 3 является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик:
АО «Академпарк»

_____/В.А. Никонов/
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/