

Договор № _____ участия в долевом строительстве

« » _____ 201 года

г. Новосибирск

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Инвест» НСК, именуемое в дальнейшем «*Застройщик*», в лице Генерального директора Васильева Руслана Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемая в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «*Стороны*», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Основные понятия

Земельный участок – земельный участок площадью 29612 кв.м., с кадастровым номером **54:35:052710:10**. Адрес (описание местоположения): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Аникина, 6.

Объект капитального строительства – Жилые дома с помещениями общественного назначения, подземными двухуровневыми автостоянками, трансформаторными подстанциями. Адрес (местоположение) объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Аникина, 6.

Часть Объекта капитального строительства – часть Объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных составляющих Объекта капитального строительства.

Соответствующая Часть Объекта капитального строительства – Часть Объекта капитального строительства, в состав которой входит Объект долевого строительства.

Участники долевого строительства – граждане и юридические лица, вносящие денежные средства для долевого строительства Объекта капитального строительства.

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Инвест» НСК, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ РФ №214) для строительства на этом Земельном участке Объекта капитального строительства на основании полученного Разрешения на строительство.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий *Застройщику* право осуществлять строительство Объекта капитального строительства.

Наименование объекта капитального строительства (Частей Объекта капитального строительства), входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией – жилой блок № 2а (по генплану), жилой блок № 2б (по генплану), подземная двухуровневая автостоянка 2в (по генплану) – I этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения, подземными двухуровневыми автостоянками, трансформаторных подстанций; жилой блок № 3а (по генплану), жилой блок № 3б (по генплану), подземная двухуровневая автостоянка № 3в (по генплану) – II этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения, подземными двухуровневыми автостоянками, трансформаторных подстанций.

Разрешение на ввод Объекта капитального строительства (Части Объекта капитального строительства) в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта капитального строительства (Части Объекта капитального строительства) в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта капитального строительства (Части Объекта капитального строительства) градостроительному плану Земельного участка, а также проектной документации.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче *Участнику долевого строительства* после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанных многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств *Участника долевого строительства* (статья 2 ФЗ РФ №214), согласованный *Сторонами* в разделе 3 Договора.

Совокупная площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учётом, при наличии, площади лоджий, балконов, веранд, террас.

Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, без учёта балконов, лоджий, веранд, террас.

Акт передачи объекта долевого строительства – документ, подтверждающий передачу *Застройщиком* объекта долевого строительства и принятие его *Участником долевого строительства*, а также отсутствие у *Участника долевого строительства* претензий к *Застройщику* в отношении принятого им объекта долевого строительства.

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства* для строительства Объекта долевого строительства.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства – проявление существенного недостатка Объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 10 (Десяти)% от Цены Договора) или затрат времени (более 6 (Шести) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Объекта капитального строительства – изменение общей площади Объекта капитального строительства, определённой в соответствии с проектной документацией на день подписания Договора, более чем на 20 (Двадцать)%, изменение этажности Объекта капитального строительства, определённой в соответствии с проектной документацией на день подписания Договора, более чем на 5 (Пять) этажей.

Существенное изменение размера Объекта долевого строительства – отклонение Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной *Сторонами* в Договоре, более чем на 10 (Десять) % от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства (согласно техническому паспорту Объекта долевого строительства), проведённой органом технической инвентаризации после получения Разрешения на ввод Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства) в эксплуатацию.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства своевременно – прекращение или приостановление всех работ по строительству Объекта капитального строительства на срок, превышающий 6 (Шесть) месяцев.

2. Правовые основания к заключению Договора

2.1. Разрешение на строительство № 54-Ru 54303000-262-2016 от 16.12.2016 г.

2.2. Договор № УЧ-10 аренды земельного участка от «11» мая 2016 г., зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области в установленном законом порядке.

2.3. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: www.nskapital.ru

2.4. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), ФЗ РФ №214.

2.5. В обеспечение исполнения обязательств *Застройщика* по договорам участия в долевом строительстве Объекта капитального строительства (в том числе по Договору) с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на Земельный участок, предоставленный для строительства Объекта капитального строительства, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся на этом Земельном участке Объект капитального строительства.

2.6. Исполнение обязательств *Застройщика* по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности *Застройщика* за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения *Участнику долевого строительства* по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» ОГРН: 1027739329188, ИНН: 7743014574, регистрационный номер в реестре субъектов страхового дела: 3492.

3. Предмет Договора

3.1. *Застройщик* обязуется в срок, предусмотренный Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект капитального строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства) передать *Участнику долевого строительства* Объект долевого строительства:

квартира № _____, _____, расположенная на _____ (_____) этаже жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. **Аникина, 6**, жилой блок _____, Совокупной площадью _____ кв.м., Общей площадью _____ кв.м.

3.2. *Участник долевого строительства* обязуется уплатить Цену Договора в размере и сроки, предусмотренные Договором, а также принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства).

3.3. Описание Объекта долевого строительства содержится в Приложении №1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью (*Приложение №1 к Договору – Описание Объекта долевого строительства*).

3.4. Ведомость общестроительных, отделочных работ, работ по инженерной инфраструктуре, осуществляемых *Застройщиком* по Объекту долевого строительства, определена *Сторонами* в Приложении №2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью (*Приложение №2 к Договору – Ведомость общестроительных, отделочных работ, работ по инженерной инфраструктуре*).

4. Цена Договора, сроки и порядок её уплаты

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей **00** копеек, НДС не облагается. Уплата Цены Договора (назначение платежа: «Оплата по Договору № _____ участия в долевом строительстве от «___» _____ 20___ года», где номер и дата соответствуют номеру и дате

Договора) производится *Участником долевого строительства* на расчетный счет *Застройщика*, в срок до «___» декабря 20__ года, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг *Застройщика*.

4.3. В сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства включены в том числе затраты на: строительно-монтажные работы, услуги по охране, по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества специализированными организациями, землеустроительные работы, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и прочее; арендную плату, в том числе по земельному участку; по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению Объекта капитального строительства к внешним источникам снабжения, работы и услуги по вводу Объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта капитального строительства, в том числе услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных *Застройщику* на строительство Объекта капитального строительства и прочее.

4.4. Стоимость услуг *Застройщика* по Договору определяется по окончании строительства, как разница между Ценой Договора и суммой фактически понесённых затрат на строительство Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательство *Участника долевого строительства* по уплате *Застройщику* Цены Договора считается исполненным с момента поступления денежных средств в размере и порядке, согласованном *Сторонами* в п.4.1. Договора.

4.6. Все расчёты по Договору между *Сторонами* осуществляются в рублях Российской Федерации.

4.7. В случае отклонения размера Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной *Сторонами* в Договоре (Площадь 1), от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведённой органом технической инвентаризации после получения Разрешения на ввод Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства) в эксплуатацию (Площадь 2), Цена Договора подлежит уточнению *Сторонами* на следующих условиях:

- если Площадь 1 окажется на 2 (Два) и более % больше Площади 2, то *Участник долевого строительства* вправе требовать от *Застройщика* уменьшения Цены Договора соразмерно уменьшению Общей площади Объекта долевого строительства;

- если Площадь 1 окажется на 2 (Два) и более % меньше Площади 2, то *Застройщик* вправе требовать от *Участника долевого строительства* увеличения Цены Договора соразмерно увеличению Общей площади Объекта долевого строительства.

Сторона, имеющая намерение изменить Цену Договора, в соответствии с настоящим пунктом Договора, вправе направить другой *Стороне* мотивированное письменное заявление об изменении Цены Договора до подачи *Участником долевого строительства* заявления о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. *Стороны* обязаны подписать и передать на государственную регистрацию дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены Договора в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления одной из *Сторон*. Возврат или дополнительное внесение денежных средств *Стороны* обязаны осуществить в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации такого дополнительного соглашения к Договору.

4.8. В случае отклонения размера Общей площади Объекта долевого строительства, согласованной *Сторонами* в Договоре, от Общей площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, проведённой органом технической инвентаризации после получения Разрешения на ввод Объекта капитального строительства (соответствующей Части Объекта капитального строительства) в эксплуатацию менее чем на 2 (Два) %, то Цена Договора, установленная в п.4.1. Договора, не подлежит изменению.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. *Застройщик* обязуется построить и ввести Объект капитального строительства в эксплуатацию в следующие сроки:

- I этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения, подземными двухуровневыми автостоянками, трансформаторных подстанций – жилого блока № 2а (по генплану), жилого блока № 2б (по генплану), подземной двухуровневой автостоянки 2в (по генплану) – до «30» июня 2022 года;
- II этап строительства жилых домов с помещениями общественного назначения, подземными двухуровневыми автостоянками, трансформаторных подстанций – жилого блока № 3а (по генплану), жилого блока № 3б (по генплану), подземной двухуровневой автостоянки блок № 3в (по генплану) – до «02» августа 2023 года.

Датой ввода Объекта капитального строительства (Части Объекта капитального строительства) в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Объекта капитального строительства (Части Объекта капитального строительства) в эксплуатацию.

5.2. *Застройщик* обязуется передать ***Участнику долевого строительства*** Объект долевого строительства не позднее 6 (шести) месяцев после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства).

5.3. Передача Объекта долевого строительства ***Застройщиком*** и принятие его ***Участником долевого строительства*** осуществляются по подписываемому ***Сторонами*** Акту передачи Объекта долевого строительства.

5.4. *Застройщик* уведомляет ***Участника долевого строительства*** о завершении строительства Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче ***Участнику долевого строительства*** сообщением, которое должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу ***Участника долевого строительства*** или вручено ***Участнику долевого строительства*** лично под расписку.

5.5. *Участник долевого строительства*, получивший сообщение от ***Застройщика***, указанное в п.5.4. Договора, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого сообщения и принять Объект долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней со дня начала приемки объекта.

5.6. В случае, если строительство Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства) не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, ***Застройщик*** не позднее, чем за 2 (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 строительства ***Участнику долевого строительства*** осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.7. С момента передачи Объекта долевого строительства по Акту передачи Объекта долевого строительства ***Участник долевого строительства*** обязан вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации.

5.8. С момента передачи Объекта долевого строительства по Акту передачи Объекта долевого строительства ***Участник долевого строительства*** несёт риск случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. *Застройщик* обязуется:

6.1.1. построить Объект капитального строительства (Соответствующую Часть Объекта капитального строительства) в срок, предусмотренный Договором;

6.1.2. передать ***Участнику долевого строительства*** Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

6.2. *Застройщик* вправе:

6.2.1. вносить изменения в проектную документацию Объекта капитального строительства (Части Объекта капитального строительства), относительно Объекта долевого строительства, до ввода в эксплуатацию.

Сведения о внесении изменений в проектную документацию указываются ***Застройщиком*** в проектной декларации в установленном законом порядке, без направления письменного уведомления ***Участнику долевого строительства***;

6.2.2. досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства ***Участнику долевого строительства***;

6.2.3. не передавать ***Участнику долевого строительства*** Объект долевого строительства до полной уплаты им Цены Договора.

6.3. *Участник долевого строительства* обязуется:

6.3.1. уплатить Цену Договора на условиях, предусмотренных Договором, а также принять Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором;

6.3.2. принять объект долевого строительства в порядке, определенном п.5.5 Договора;

6.3.3. не препятствовать присоединению к участию в долевом строительстве Объекта капитального строительства иных Участников долевого строительства;

6.3.4. не препятствовать строительству Объекта капитального строительства (Частей Объекта капитального строительства);

6.3.5. не производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы (отделочные, общестроительные, в отношении объектов инженерной инфраструктуры и прочие) до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора;

6.3.6. как от своего имени, так и через третьих лиц не вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом Договора, деятельностью ***Застройщика***.

6.4. *Участник долевого строительства* вправе:

6.4.1. исполнить свои обязательства по уплате Цены Договора досрочно;

6.4.2. произвести уступку прав требований по Договору в соответствии с условиями Договора.

6.4.3. в случае, если Объект долевого строительства построен *Застройщиком* с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 ФЗ РФ №214 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, потребовать от *Застройщика* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору допускается только при наличии одновременно следующих условий:

7.1.1. после уплаты им Цены Договора;

7.1.2. с момента государственной регистрации Договора до момента подписания *Сторонами* Акта передачи Объекта долевого строительства;

7.1.3. с согласия *Застройщика*, с обязательным оформлением трёхстороннего соглашения (*Застройщик, Участник долевого строительства*, правопреемник Участника долевого строительства).

7.2. В случае намерения *Участника долевого строительства* уступить права требований по Договору, он обязан в письменной форме известить об этом *Застройщика*, а также предоставить *Застройщику* в письменном виде требуемую *Застройщиком* информацию, связанную с такой уступкой.

7.3. За услуги, связанные с согласованием *Застройщиком* уступки прав требований по Договору (оформление соответствующих документов) *Участник долевого строительства* обязуется оплатить *Застройщику* денежную сумму в размере 3 (Три) % от общей стоимости уступки прав требований. В случае, если уступка прав требований по Договору осуществляется *Участником долевого строительства* в пользу лиц, состоящих с ним в первой, второй или третьей степени родства, то за услуги, связанные с согласованием *Застройщиком* уступки прав требований по Договору (оформление соответствующих документов) *Участник долевого строительства* обязуется оплатить *Застройщику* денежную сумму в размере 0 (Ноль) % от общей стоимости уступки прав требований.

8. Государственная регистрация Договора, уступки прав требований по Договору, права собственности на Объект долевого строительства

8.1. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта капитального строительства, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

8.3. *Участник долевого строительства* обязуется сдать Договор на его государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней после его подписания *Сторонами*.

8.4. Срок сдачи дополнительного соглашения к Договору на государственную регистрацию *Участником долевого строительства* составляет 5 (пять) рабочих дней с момента подписания *Сторонами* такого дополнительного соглашения.

8.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у *Участника долевого строительства* с момента его государственной регистрации.

8.6. *Участник долевого строительства* вправе делегировать полномочия представителю *Застройщика* (путем предоставления нотариальной доверенности и заключения договора об оказании услуг) на совершение всех необходимых действий, направленных на регистрацию права собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства.

8.7. *Стороны* обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору (при наличии).

8.8. Затраты (в том числе оплата госпошлины) на государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к Договору (при наличии), права собственности на Объект долевого строительства, уступки прав требований (при наличии) *Стороны* несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Гарантии качества, предусмотренные Договором

9.1. *Стороны* исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствием его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства) в эксплуатацию.

9.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* в соответствии с Договором.

9.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта передачи объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства*.

9.4. Наличие недостатков Объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования устанавливается дефектной ведомостью. Для участия в составлении дефектной ведомости, согласования порядка и сроков устранения дефектов *Застройщик* обязан командировать своего представителя не позднее 5 (пяти) дней со

дня получения письменного извещения *Участника долевого строительства*. *Застройщик* вправе привлечь к составлению дефектной ведомости лицо, выполнявшее соответствующие виды работ.

9.5. *Застройщик* обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц за свой счет в срок, согласованный *Сторонами* в дефектной ведомости.

9.6. *Застройщик* не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим *Участником долевого строительства* или привлеченными им лицами.

9.7. *Застройщик* не несёт ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если такие недостатки возникли не по вине *Застройщика* или не по вине привлеченных им для выполнения соответствующих работ лиц.

10. Ответственность Сторон

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору *Сторона*, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой *Стороне* предусмотренные законом и Договором неустойки, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты Цены Договора (части Цены Договора) *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства *Застройщик* уплачивает *Участнику долевого строительства* пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения *Участником долевого строительства* п.6.3.5. Договора он уплачивает *Застройщику* штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей и приводит Объект долевого строительства в первоначальное состояние, в котором он был до совершения *Участником долевого строительства* работ в нарушение п.6.3.5. Договора, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней за свой счет.

Ответственность за произведенную *Участником долевого строительства* реконструкцию, переоборудование, перепланировку и иные действия в отношении Объекта долевого строительства в данном случае несёт *Участник долевого строительства*. *Участник долевого строительства* обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам его действиями, произведенными в нарушение условий п.6.3.5. Договора.

10.5. В случае нарушения *Участником долевого строительства* п.6.3.6. Договора он уплачивает *Застройщику* штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

10.6. В случае если в срок, предусмотренный п.8.3. Договора, Договор не будет сдан на государственную регистрацию по вине *Участника долевого строительства*, *Застройщик* вправе заключить договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства с другим лицом.

10.7. В случае если в срок, предусмотренный п.8.4. Договора, дополнительное соглашение к Договору не будет сдано на государственную регистрацию по вине *Участника долевого строительства*, *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае нарушения *Участником долевого строительства* п.14.1. Договора он уплачивает *Застройщику* штраф в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей за каждый факт такого нарушения.

10.9. В случае нарушения *Участником долевого строительства* сроков, предусмотренных в п.5.5. Договора, он уплачивает *Застройщику* пени в размере 0,05 (ноль целых пять сотых)% от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.10. Предъявление *Сторонами* требования об уплате неустойки, возмещения убытков по Договору производится путём направления соответствующего требования-претензии в письменной форме почтовой, курьерской связью по адресам *Сторон*, указанным в Договоре.

10.11. Срок уплаты неустойки, возмещения убытков по Договору – в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения соответствующей претензии.

10.12. Возмещение убытков, оплата неустойки по Договору не освобождает *Сторону* от исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

11. Управление Объектом капитального строительства (многоквартирным домом)

11.1. *Участник долевого строительства* обязан выбрать один из способов управления Объектом капитального строительства (непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией).

11.2. Способ управления Объектом капитального строительства выбирается на общем собрании собственников помещений.

11.3. Стороны пришли к соглашению о том, что до регистрации права собственности на объекты долевого строительства 50 (пятьдесятю) % Участников долевого строительства, функции управляющей организации многоквартирного дома (в том числе, но не ограничиваясь):

обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (обеспечение осмотра общего имущества; готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения; уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов; мер пожарной безопасности; текущего и капитального ремонта, подготовки к сезонной эксплуатации и содержания общего имущества; ведения и хранения технической документации на многоквартирный дом; своевременного заключения договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества со сторонними организациями; прочее), обеспечение предоставления коммунальных услуг (обеспечение заключения договоров с организациями на приобретение коммунальных ресурсов; контроля качества и объёма поставляемых коммунальных ресурсов; сбора платежей за коммунальные услуги; информирования о перерывах в предоставлении коммунальных услуг; и прочее), будет выполнять _____

12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если указанное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств), под которыми **Стороны** в частности (не ограничиваясь) подразумевают следующие обстоятельства: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, изменения действующего законодательства, препятствующие исполнению Договора.

12.2. Сторона, заявившая о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана не позднее 5 (пяти) календарных дней после наступления таких обстоятельств, в письменной форме, уведомить об этом другую **Сторону**, описав характер данных обстоятельств, возможность продолжительности действия данных обстоятельств, а также подтвердив их наступление документами, выданными соответствующими компетентными органами.

12.3. Несвоевременное уведомление лишает заинтересованную **Сторону** права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы, как на основание освобождения от ответственности.

12.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии извещения об этом другой **Стороны** в предусмотренном Договором порядке, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, соответствующий продолжительности обстоятельств непреодолимой силы, но не более 6 (шести) месяцев.

13. Разрешение споров

13.1. Споры, возникающие по вопросам, связанным с Договором разрешаются **Сторонами** путем переговоров.

13.2. В случае невозможности разрешения спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в Суде по месту нахождения **Застройщика**.

13.3. Соблюдение досудебного претензионного порядка разрешения споров обязательно для **Сторон**. Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения претензии, составленной в письменной форме и отправленной другой **Стороне** посредством почтовой (курьерской) связи по адресу **Стороны**, указанному в Договоре.

13.4. Местом исполнения Договора является город Новосибирск.

14. Прочие условия

14.1. В случае изменения адреса для корреспонденции, и/или адреса миграционного регистрационного учета, смены фамилии, имени, отчества, номера телефона **Участника долевого строительства**, и/или изменений любых его реквизитов, прописанных в Договоре, а также возникновения иных обстоятельств, способных повлиять на исполнение **Сторонами** обязательств по Договору, **Участник долевого строительства** обязуется, в течение 3 (трех) рабочих дней, в письменной форме информировать **Застройщика** обо всех изменениях и о наступлении таких обстоятельств.

14.2. Договор может быть расторгнут по соглашению **Сторон**. В этом случае, **Застройщик** обязуется возвратить **Участнику долевого строительства**, уплаченные им по Договору денежные средства в течение 6 (шести) месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.3. Участник долевого строительства подтверждает, что условия Договора ему понятны, не навязаны **Застройщиком**, а согласованы с ним и не ущемляют его законных прав и интересов; он согласен на осуществление **Застройщиком** всех этапов строительства Объекта капитального строительства, а также подтверждает, что понимает и согласен с тем, что передача ему прав на Земельный участок, в установленном законом порядке и размере, произойдет только после ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства (Соответствующей Части Объекта капитального строительства) в состав которого входит Объект долевого строительства.

14.4. Договор составлен в **четырёх** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для **Участника долевого строительства**, два экземпляра для **Застройщика**, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. Приложения к Договору

15.1. Приложение №1 к Договору – Описание Объекта долевого строительства.

15.2. Приложение №2 к Договору – Ведомость общестроительных, отделочных работ, работ по инженерной инфраструктуре.

16. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Капитал Инвест» НСК
ОГРН: 1105476074494
ИНН/КПП: 5403323525/540301001
630033, г. Новосибирск, ул. Аникина, 35
р/с: 40702 810 8 44050025067
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
РОССИИ г. Новосибирск
к/с: 30101 810 5 00000000641
БИК: 045004641
Тел.: (383) 317-000-3

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/ **Р.М.Васильев**
Подпись

_____/ _____
Подпись / Расшифровка подписи

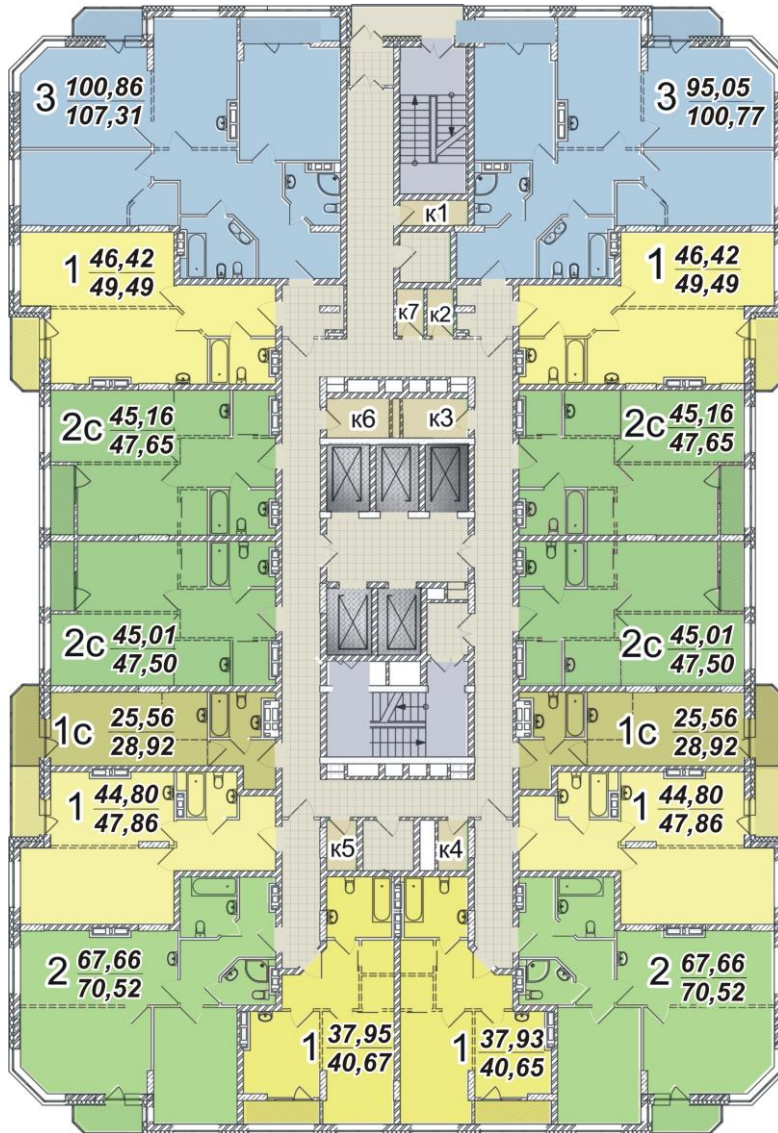
ДАННЫЙ ЛИСТ ТОЛЬКО ДЛЯ ОТМЕТОК
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ по НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ДАННЫЙ ЛИСТ ТОЛЬКО ДЛЯ ОТМЕТОК
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ по НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Приложение №1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» декабря 20__ года

Описание Объекта долевого строительства

ул. Аникина, ___ жилой блок 3а – план с 14 по 24 этаж



Объект долевого строительства:

квартира № _____ двухкомнатная студия

расположенная на _____-ом этаже
жилого дома по адресу:

Совокупная площадь, кв.м. _____

Общая площадь, кв.м. _____

Площадь балконов/лоджий, кв.м. _____

Примечание:

Местоположение Объекта долевого строительства указано на плане этажа.

Адреса Объекта капитального строительства и Объекта долевого строительства являются строительными.

Застройщик: ООО «Капитал Инвест» НСК

Генеральный директор

_____/ Р.М.Васильев

Подпись

Участник долевого строительства:

_____/ _____
Подпись Фамилия Имя Отчество (полностью)

Приложение №2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «____» декабря 20__ года

Ведомость общестроительных, отделочных работ, работ по инженерной инфраструктуре

№	Предмет	Виды работ, которые Застройщик выполняет/не выполняет по Объекту долевого строительства
1.	Стены	Устройство простой штукатурки – выполняется. Устройство финишного покрытия любых видов (шпатлевка, окраска, наклейка обоев, и т.д.) – не выполняется.
2.	Потолок	Устройство финишного покрытия любых видов (шпатлевка, окраска, навесные/натяжные потолки) – не выполняется.
3.	Перегородки	Устройство внутриквартирных перегородок из гипсовых пазогребневых плит, керамического кирпича – выполняется. Устройство финишного покрытия любых видов (шпатлевка, окраска, наклейка обоев, и т.д.) – не выполняется. Перегородки между кухней/зоной кухни и жилой комнатой, перегородки в гардеробных – не выполняются.
4.	Пол	Устройство цементно-песчаной стяжки пола – выполняется. Устройство финишного покрытия любых видов, установка плинтусов – не выполняется.
5.	Окна	Устройство окон – ПВХ-профиль с 2-х камерным стеклопакетом – выполняется. Устройство подоконников и оконных откосов – не выполняется.
6.	Лоджии, балконы	Устройство остекления – выполняется.
7.	Двери	Устройство входной стальной двери с замком – выполняется. Устройство межкомнатных дверей – не выполняется.
8.	Отопление	Устройство внутриквартирных сетей отопления (горизонтальная разводка, монтаж отопительных приборов) с подключением к общедомовым сетям – выполняется. Установка поквартирных приборов учета тепла – не выполняется.
9.	Водоснабжение, канализование	Устройство внутриквартирных сетей горячего и холодного водоснабжения, канализования, с подключением к общедомовым сетям – выполняется. Разводка сетей горячего и холодного водоснабжения внутри помещения (кухня, ванная комната, санузел) до места размещения сантехнических приборов по проекту – не выполняется. Установка полотенцесушителей – не выполняется. Разводка сетей канализования внутри помещения (кухня, ванная комната, санузел) до места размещения сантехнических приборов по проекту – не выполняется. Установка мойки, смесителя на кухне, сантехники (унитаз, ванна, раковина, душевая кабина), смесителя в ванной комнате и санузле – не выполняется. Установка поквартирных приборов учета расхода холодной и горячей воды – не выполняется.
10.	Электроснабжение	Устройство внутриквартирных сетей электроснабжения с подключением к общедомовым сетям – выполняется. Установка оконечной электрической арматуры (розетки, выключатели, патроны и т.д.) – не выполняется. Установка электроплиты – не выполняется. Установка поквартирных электросчетчиков – не выполняется.
11.	Противопожарные мероприятия	Устройство системы пожарной сигнализации, с подключением к общедомовым сетям – выполняется.
12.	Телевещание	Устройство сетей телевидения, с подключением к общедомовым сетям – выполняется.

Застройщик: ООО «Капитал Инвест» НСК

Генеральный директор

_____/ Р.М.Васильев
Подпись

Участник долевого строительства:

_____/ _____
Подпись Фамилия Имя Отчество (полностью)