



## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № ДДУ \_\_\_\_-кв

г. Новосибирск

от \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «Сибгорстрой»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Торшина Василия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее «Федеральный закон»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Под **Объектом** стороны подразумевают: Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянки и трансформаторной подстанции.

1.3. Характеристики Объекта:

- Адрес (местоположение): г.Новосибирск, Засельцовский район, ул.Кавалерийская, 3/1 стр.;
- общая площадь: 14 949,36 кв.м.;
- количество этажей: 26;
- материал наружных стен: кирпичная кладка 250 мм с утеплителем 180 мм и стоечно-ригельной витражной системой Ф-50 со встраиваемыми окнами (Алютех);
- поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности - «Высокий», «В+»;
- сейсмостойкость - VI баллов

1.4. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта жилое помещение (далее – КВАРТИРА/Объект долевого строительства):

Вид помещений	Этаж	подъезд	№ квартиры (стр.)	Общая площадь (без учета площади лоджии) в кв. м.	Кол-во в шт./Площадь лоджии (с коэффициентом), кв. м.	Приведенная площадь в кв. м.

В том числе в состав КВАРТИРЫ входят:

- количество и площадь комнат: \_\_ (\_\_\_\_\_) комната (площадью \_\_ кв.м.);
- помещения вспомогательного использования:  
\_\_ (\_\_\_\_) сан/узел (площадью \_\_\_\_\_ кв.м.), коридор (площадью \_\_ кв.м.).

1.4.1. Под общей площадью КВАРТИРЫ, передаваемой Участнику долевого строительства, понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, сан/узлов, ниш, кладовых.

Общая площадь КВАРТИРЫ является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Уточнение общей площади КВАРТИРЫ производится на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями.

Об изменении Общей площади Помещений Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

Приведенная площадь КВАРТИРЫ исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь балкона (лоджии, террасы, веранды) с понижающими коэффициентами (для балконов- 0,3; для лоджий -0,5; для террас 0,3; для веранд -1), площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д.

1.4.2. Адрес ОБЪЕКТА и номер КВАРТИРЫ могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5. Определение подлежащего передаче Объекта/КВАРТИРЫ долевого строительства в соответствии с проектной документацией, а также его основные характеристики опубликованы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: [www.nsmaster.ru](http://www.nsmaster.ru), в единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф) и Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства.

1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства также подлежит передача доля в общем имуществе Объекта (доля в праве собственности на общее имущество Объекта,

которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику КВАРТИРЫ в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности).

Общее имущество: межквартирные лестничные площадки, лестницы, холлы, тамбуры, технические этажи, чердаки, кровля, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в ОБЪЕКТЕ, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции ОБЪЕКТА, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ОБЪЕКТЕ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, предназначенный для эксплуатации ОБЪЕКТА, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства ОБЪЕКТА объекты, расположенные на указанном земельном участке, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Трансформаторные подстанции/распределительные пункты/газораспределительные пункты/ центральные тепловые пункты, строящиеся в составе комплекса ОБЪЕКТОВ, в том числе ОБЪЕКТА, указанного в п.1.1. настоящего Договора, не являются общим имуществом Объекта, строятся за счет средств Застройщика и/или инвестора (ресурсоснабжающей организации).

Вместе с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства передается электросчетчик и фиксируются показания водосчетчиков холодной и горячей воды, находящиеся в поэтажном техническом помещении.

1.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **под самоотделку**. «Подготовка под самоотделку» включает в себя: установку входной двери в квартиру; установку пластиковых оконных блоков; потолки – заделка швов, рустов и мест сопряжения стен и потолков раствором, шпатлевка; стены: кирпичные – штукатурка, межкомнатные перегородки – гипсокартонные – расшивка, промазка и шпатлевка стыков гипсокартоновых листов; полы: тип полов, технология устройства полов определяется Застройщиком; полы в сан/узле– стяжка, гидроизоляция; сантехнические работы – выполнение монтажа вертикального канализационного стояка с установкой на нем проектных фасонных частей, без горизонтальной разводки с заглушкой, выполнение монтажа трубопроводов холодной и горячей воды от поэтажного технического помещения (с приборами учета) в квартиру, без горизонтальной разводки по квартире, все трубопроводы выполняются без окраски; отопление – выполнение монтажа трубной разводки с установкой приборов отопления без окраски; электроосвещение – электроразводка с установкой розеток и выключателей; Участнику долевого строительства передается электросчетчик; в квартире устанавливаются пожарные извещатели.

1.8. План Объекта долевого строительства/КВАРТИРЫ подлежащий передаче участнику долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей, с указанием местоположения части Объекта долевого строительства на этаже, его общая площадь (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количество и площади комнат (помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), является **Приложением №1** и неотъемлемой частью настоящего договора.

1.9. Строительство Объекта осуществляется на следующих земельных участках:

- **кадастровый номер 54:35:032950:32** площадь 874 кв.м. по адресу: Новосибирская обл., г.Новосибирск, ул. Левый Берег Ельцовки, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.05.2011г., Договора купли-продажи земельного участка от 05.05.2011г., Договора купли-продажи земельного участка от 13.10.2011г., Дополнительного соглашения от 02.02.2012г. к договору купли-продажи земельного участка от 13.10.11г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.07.2012г. сделана запись регистрации №54-54-01/317/2012-571;

- **кадастровый номер 54:35:032950:35** площадь 719 кв.м. по адресу: Новосибирская обл., ул.Кавалерийская, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 16.04.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2013г. сделана запись регистрации №54-54-01/209/2013-144;

- **кадастровый номер 54:35:032950:36** площадь 2960 кв.м. по адресу: Новосибирская обл., г.Новосибирск, ул.Деповская, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.05.2011г., Договора купли-продажи земельного участка от 05.05.2011г., Договора купли-продажи земельного участка от 05.05.2011г., Договора купли-продажи земельного участка от 13.10.2011г., Договора купли-продажи земельного участка от 13.10.2011г., Дополнительного соглашения от 02.02.2012г. к договору купли-продажи земельного участка от 13.10.11г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.07.2012г. сделана запись регистрации №54-54-01/632/2012-209.

1.10. На дату заключения настоящего Договора Застройщик осуществляет строительство на основании:

- Разрешения на строительство № Ru 54303000-388 от 05.12.2013г., выданного Мэрией г.Новосибирска

- Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-378-2018 от 25.12.2018г., выданного Мэрией г.Новосибирска

- Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-56-2020 от 27.02.2020г., выданного Мэрией г.Новосибирска.

1.11. Исполнение обязательств Застройщика по заключаемым договорам участия в долевом строительстве обеспечивается:

- залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого

строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в размере, определяемом Федеральным законом.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Построить (создать) Объект со сроком окончания строительных работ – «III» квартал 2021г.

2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 360 дней с даты получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены настоящего договора.

2.1.3. 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, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

2.1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п.2.1.2 настоящего Договора, является единым для всех Участников долевого строительства и изменению не подлежит. Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства допускается по соглашению сторон.

2.1.5. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительных работ на Объекте и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по адресу, указанному в настоящем договоре. При отсутствии Участника долевого строительства по адресу, указанному в договоре, уведомление считается врученным с момента его получения почтовым отделением получателя.

2.1.6. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий Договор на государственную регистрацию в соответствующий государственный орган.

2.1.7. Обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых Участниками долевого строительства.

2.1.8. Устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства.

2.1.9. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### 2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приема-передачи до полной оплаты цены договора на основании ч.1 ст.359 Гражданского кодекса РФ. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего Договора. Если оплата последней части цены договора произведена Участником долевого строительства после истечения установленного в п.2.1.2. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента оплаты Участником долевого строительства последней части цены договора. Удержание Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

2.2.2. Вносить изменения в проектную документацию в установленном законом порядке до ввода Объекта в эксплуатацию. Согласие Участника долевого строительства на совершение таких действий не требуется, если это не затрагивает характеристики КВАРТИРЫ.

2.2.3. Вносить изменения в план границ земельного участка (земельных участков), на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе по своему усмотрению объединять земельные участки, межевать границы земельных участков, а также совершать иные действия, связанные с изменением их данных.

2.2.4. Заключать на земельные участки, на которых ведется строительство Объекта любые договоры, в том числе аренды, субаренды, залога (ипотеки) и др.

### 2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Уплатить Цену Договора в порядке и размере, указанных в п. п. 3.1., 3.5. настоящего Договора.

2.3.2. Принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения, указанного в п.2.1.5 настоящего Договора.

2.3.3. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также уплачивать коммунальные и иные обязательные платежи за него с даты подписания Акта приема-передачи.

2.3.4. В течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора совместно с Застройщиком представить настоящий Договор на государственную регистрацию в государственный орган по регистрации недвижимости, иначе настоящий договор считается незаключенным и Застройщик освобождается от исполнения обязательств по нему.

2.3.5. Самостоятельно отслеживать ход строительства Объекта, внесение изменений в разрешительную и проектную документацию и Проектную декларацию размещенную Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.nsmaster.ru](http://www.nsmaster.ru).

2.3.6. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору, соглашений о перемене лица в обязательстве по Договору, прав Участника долевого строительства и т.п.

2.3.7. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. Приступить к отделке и ремонту Объекта долевого строительства только после подписания Акта его приема-передачи.

2.4.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены договора в соответствии с условиями настоящего договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства

2.4.3. Предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Выполнять самовольное перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование Объекта долевого строительства.

2.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Объекта, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов, выполнять самовольный демонтаж и переустройство внутренних инженерных систем, поскольку выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций и, как следствие, разрушение Объекта.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора оставляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

3.2. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, является балкон (лоджия, терраса, веранда), цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии, террасы, веранды) с понижающими коэффициентами (для балконов -0,3; для лоджий -0,5; для террас 0,3; для веранд -1).

3.3. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего договора может быть изменена после его заключения, в случае увеличения площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре. При уменьшении площади Объекта долевого строительства цена договора изменению не подлежит.

3.3.1. Определение площади Объекта долевого строительства производится органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3.3.2. Оплата цены Договора при увеличении площади Объекта производится Участником долевого строительства или его правопреемником, исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, рассчитанной на условиях п.3.1 настоящего Договора, в течение 30 дней с даты отправки Застройщиком уведомления об изменении площади.

3.4. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

3.4.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить в течение 7-ми рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.4.2. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить в срок до 25 января 2021г.

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными, если до наступления определенного Договором срока соответствующая сумма была зачислена на расчетный счет Застройщика.

3.6. Нарушение срока оплаты цены договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора и участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7. Денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком в следующих целях:

- строительство Объекта или нескольких Объектов, в состав которых входит Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

- платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования;

- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения;

- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- уплата процентов по целевым кредитам на строительство Объекта;

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

- размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика;

- оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

- 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;

- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

- возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора;

- 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;

- оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

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

- 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.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

В случае, если до ввода Объекта в эксплуатацию федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник долевого строительства обязуется осуществить платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта пропорционально общей площади Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи на Объект.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, предусмотренные Федеральным законом и настоящим договором.

5.3. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом, Застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика, 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 или в связи с истечением срока хранения почтовой корреспонденции.

5.5. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты цены настоящего Договора Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или в связи с истечением срока хранения почтовой корреспонденции застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с указанным Федеральным законом.

5.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Все изменения и/или дополнения к настоящему Договору оформляются письменно, скрепляются подписями сторон и подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Срок представления указанных изменений и/или дополнений на государственную регистрацию стороны определили 10 дней с момента их подписания.

6.2. Расходы по государственной регистрации изменений и/или дополнений к настоящему Договору, несет стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. При непредставлении Участником долевого строительства изменений и/или дополнений к настоящему Договору на государственную регистрацию в срок, установленный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты штрафа в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, установленных Федеральным законом.

6.6. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, установленном Федеральным законом.

6.7. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.7.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.7.2. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

6.7.3. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве в течение 5 дней с даты государственной регистрации договора об уступке прав требования с приложением его копии.

6.8. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, а также право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после его передачи в соответствии со статьей 8 Федерального закона подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

7.2. Расходы по государственной регистрации стороны несут в соответствие с действующим законодательством РФ.

7.3. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевой собственности одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

7.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в случае если настоящий Договор не будет зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество до получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего Договора и последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

7.6.1. на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка и/или земельных участков, в том объединять, межевать, перераспределять земельные участки, в том числе его части (их частей), а также совершать иные действия с земельным участком (участками), на которых осуществляется строительство Объекта.

7.6.2. на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию, в том числе изменение наименования Объекта, смену Застройщика, изменение кадастрового номера земельного участка, передачу прав на строительство Объекта и передачу прав на земельный участок (земельные участки), на которых осуществляется строительство Объекта, за исключением изменений, касающихся КВАРТИРЫ;

7.6.3. на заключение в отношении земельного участка (его части), на котором осуществляется строительство Объекта любых договоров, включая, но не ограничиваясь правом на заключение договоров залога (ипотеки), в том числе прав аренды (субаренды) земельного участка, купли-продажи, иных договоров для обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по кредитным и иным договорам, заключенным в целях финансирования строительства Объекта.

7.7. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку своих персональных данных.

7.7.1. Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта.

7.7.2. Перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие данные, указанные в настоящем договоре.

7.7.3. Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных

приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации регистрирующему органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области, а также компенсационного фонда и управляющей компании, принимающей в эксплуатацию Объект.

7.7.4. Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных действует бессрочно. Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ).

7.8. Все претензии Участника долевого строительства к Застройщику должны быть оформлены в письменном виде и переданы Застройщику на рассмотрение в течение 30 дней.

7.9. Уведомления, письма, предложения и прочую корреспонденцию по настоящему Договору Стороны обязуются направлять друг другу по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора заказной корреспонденцией.

7.10. Участник долевого строительства обязан уведомлять Застройщика об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов) в течение 2х календарных дней с момента соответствующего изменения. В случае отсутствия такого уведомления все документы направляются по адресам Участника долевого строительства и Застройщика, указанным в разделе 8 настоящего Договора и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу больше не находится.

7.11. Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.12. Стороны избрали договорную подсудность и пришли к соглашению, что при не достижении согласия по любым спорным вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, любая сторона вправе обратиться в суд для его разрешения по месту нахождения Застройщика

7.13. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта земельные участки, указанные в п.1.9. настоящего Договора.

7.14. Застройщик гарантирует, что на момент подписания сторонами Договора права на КВАРТИРУ, указанную в п.1.4. Договора, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, правами третьих лиц не обременены, сделок следствием которых может быть возникновение в будущем прав третьих лиц в отношении указанного Объекта долевого строительства, не совершалось.

## 8. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник долевого строительства:

Застройщик:

**ФИО**

Дата рождения:

Паспорт:

Выдан:

Код подразделения:

Зарегистрирован по адресу:

Тел.

**ООО "Сибгорстрой"**

ИНН 5402466961 КПП 540201001

ОГРН 1065402057665

Юридический адрес: 630049, Новосибирская обл,  
г.Новосибирск, ул. Галушака, дом 2, корпус а, оф.16

Телефон (383) 210-56-49

Р.счет 40702810500030001765

БИК 045004867

в ФИЛИАЛ СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

Кор.счет 30101810250040000867

Директор

\_\_\_\_\_/В.И. Торшин/