

ДОГОВОР № _____-3/1
долевого участия в строительстве

г.Новосибирск

«___»_____2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «НН-Строй», в лице директора Черкалина Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и **гражданин РФ _____**, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____ выдан _____ 200__ г., _____, именуемый в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 18 июля 2006г.) (далее – ФЗ №214).

1.2. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами или с привлечением иных лиц и средств, построить (создать) 19-ти этажный (с учетом подвала) Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения № 1 (по генплану), подземная автостоянка № 3 (по генплану), трансформаторная подстанция № 4 (по генплану) - I этап строительства многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией по адресу: ул. Зорге, д.165, в Кировском районе г. Новосибирска (именуемый в дальнейшем — Объект), общей площадью — 20 779,25 кв.м., и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать **Участнику** их долю именуемую в дальнейшем - объект долевого строительства, в виде:

Блок-секция (подъезд)	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Строительная площадь квартиры	Общая площадь квартиры (без лоджии)	Площадь помещений, кв.м.				
						Жилая комната	Кухня	Сан. узел	Коридор	Лоджия

Строительная площадь квартиры включает в себя площадь всех помещений, площади балконов, лоджий, террас и веранд — учитываемых с коэффициентом 1,0, а также площади пола в пределах: арочных проемов, проходов на балкон, ниш, проходов и дверных проемов в стене толщиной свыше 150мм. В общей долевой собственности **Участника** будет находиться имущество общего пользования: ИТП, насосная станция, электрощитовая, технические помещения, помещение водомерного узла, тамбуры, лестничные клетки, вестибюли, коридоры, лифтовые холлы, машинные помещения, в соответствии с его долей в общем имуществе Объекта. В имущество общего пользования также входят: лифты, лифтовое оборудование, включая электрическое, механическое, санитарно-техническое, противопожарное, системы инженерного и иного инженерного оборудования предназначенные для функционирования Объекта, расположенные внутри Объекта и снаружи, включая наружные сети: теплоснабжения, водоснабжения, электричества и канализации, а также земельный участок на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, в соответствии с его долей в общем имуществе Объекта.

Участник обязуется уплатить оговоренную настоящим договором цену, выполнить свои обязательства по настоящему договору и принять у **Застройщика** объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.3. Общая площадь квартиры (объекта долевого строительства) и другие технические показатели, подсчитанные для целей статистического учета технической инвентаризации, могут не совпадать со строительной площадью объекта долевого строительства, так как определяются по правилам установленным в Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации.

1.4. Указанный в п.1.2 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.5. Дом рассчитан из условий сейсмичности района строительства 6 баллов. По энергетической эффективности дом относится к классу «А+» (очень высокий).

1.6. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СЕТИ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЕИСЖС): наш.дом.рф и официальном сайте **Застройщика: ЖК-ЗОРКИЙ.РФ**

2. Цена договора

2.1. Цена Договора определяется из расчета стоимости одного квадратного метра строительной площади объекта долевого строительства умноженной на строительную площадь объекта долевого строительства.

2.2. Цена настоящего Договора составляет – _____-00 рублей (_____ тысяч _____ рублей 00 копеек) и вносится **Участником** в срок до «___»_____201__ г. и она состоит:

2.2.1. из суммы денежных средств на оплату услуг **Застройщика** по строительству Объекта, и составляет – _____-00 рублей;

2.2.2. из суммы денежных средств на возмещение затрат **Застройщика** на строительство Объекта, и составляет – _____-00 рублей.

2.3. Цена договора указанная 2.2 настоящего Договора, может быть изменена в случае не выполнения срока оплаты цены договора (п.8.1 настоящего Договора), а также в случае увеличения или уменьшения строительной площади объекта долевого строительства (в соответствии с п.8.3 настоящего Договора). Оплата или возврат денежных средств, осуществляется в соответствии с п.8.3 настоящего Договора.

2.4. Экономия средств, внесенных **Участником** согласно п.2.2 настоящего Договора, зачисляется на счет Застройщика и остается в его распоряжении.

3. Обязанности и права Застройщика

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Полученные средства расходовать по назначению на строительство указанного в договоре Объекта. Денежные средства, уплаченные по настоящему Договору в счет услуг **Застройщика**, расходуются им по своему усмотрению.

3.1.2. Закончить строительство Объекта - не позднее II квартала 2021г.

3.1.3. Передать **Участнику** по акту приема-передачи объект долевого строительства свободным от залога, в споре и под арестом или запрещением не состоящим, при условии, что спор, арест или запрещение не наложено в результате каких-либо действий совершенных **Участником**.

3.1.4. Передать объект долевого строительства **Участнику** в следующем виде и со следующими выполненными работами:

- установка входной двери в квартиру;
- оконные и балконные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным стеклопакетом в соответствии с техническими условиями производителя;
- материал наружных стен и перегородок — наружные стены из кирпича; межквартирные перегородки и перегородки отделяющие помещения квартир от помещений общего пользования (внеквартирные коридоры) кирпич, железобетон; перегородки внутриквартирные — кирпич, железобетон, гипсо-волоконный лист (ГКЛ);
- отделка стен и перегородок – улучшенная штукатурка по кирпичу, гипсо-волоконный лист (ГКЛ) — без отделки, шпатлевка швов; железобетонные стены, колонны и простенки — без отделки;
- полы – выравнивающая стяжка с устройством слоя звукоизоляционного материала, в санузлах стяжка с гидроизоляцией;
- потолки — между этажные перекрытия монолитные железобетонные плиты (все работы по затирке швов, выравниванию и отделке потолка **Участник** выполняет самостоятельно за свой счет);
- канализация - выполнение монтажа вертикального канализационного стояка с установкой на нем проектных фасонных частей (без горизонтальной разводки);
- водоснабжение - горизонтальная разводка холодного и горячего водоснабжения до кухонь, ванных комнат и санузлов, без внутриквартирной разводки, без установки полотенцесушителей и санитарных приборов. Устанавливаются приборы учета потребления холодной и горячей воды;
- отопление жилой части — горизонтальная разводка с установкой приборов отопления (без окраски) и приборов учета потребления тепла;
- электроосвещение — внутриквартирная электроразводка с установкой розеток и выключателей, с установкой электросчетчиков;
- вентиляция жилых помещений — с естественным побуждением;
- остекление балконов и лоджий — из алюминиевого профиля с одинарным остеклением, Балконы на 18-м этаже площадью менее 1 кв.м, не остекляются.

3.1.5. 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 новые требования к строящемуся объектам, влекущие увеличение затрат на строительство и/или **Участником** должны быть совершены какие-либо иные действия, **Участник** обязуется совершить оплату возникших в следствии этого затрат **Застройщика** на строительство Объекта, пропорционально строительной площади объекта долевого строительства с учетом его доли в имуществе общего пользования, или исполнить какие-либо иные действия, в течение пятнадцати дней с даты получения соответствующего уведомления.

3.1.6. Обязательства **Застройщика** перед **Участником** по настоящему Договору считаются исполненными после подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.1.7. **Застройщик** уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства **Участнику** по настоящему договору, до государственной регистрации настоящего договора и за свой счет.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Передать свои права и исполнение своих обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, о чем письменно уведомляет **Участника**.

3.2.2. В случае необходимости, до ввода Объекта в эксплуатацию уведомить **Участника** о необходимости приемки объекта долевого строительства под самоотделку и передать его **Участнику** по «Акту приема-передачи объекта долевого строительства под самоотделку». Передача объекта долевого строительства по вышеуказанному акту не дает **Участнику** право на проживание в нем и

проведение отделочных работ, а фиксирует факт выполнения **Застройщиком** работ в рамках п.3.1.4 настоящего Договора, для дальнейшего ввода Объекта в эксплуатацию.

3.2.3. В случаях нарушения **Участником** пунктов 4.1.1, 4.1.6, 4.3.1-4.3.3, 4.1.14 и 8.3 настоящего Договора, не передавать по Акту приема-передачи объект долевого строительства **Участнику** до полного выполнения последним своих обязательств по настоящему Договору. Не передача объекта долевого строительства до момента исполнения **Участником** всех своих вышеуказанных обязательств не влечет ответственности **Застройщика** за просрочку исполнения своих обязательств перед **Участником**.

3.2.4. В одностороннем порядке вносить изменения в проект в части касающейся перепланировки объектов долевого строительства в Объекте, изменения назначения общего имущества, и в части изменения назначения жилых и нежилых помещений входящих в состав Объекта, за исключением объекта долевого строительства указанного в настоящем договоре.

3.2.5. В случае передачи **Участником** прав на объект долевого строительства третьему лицу, **Застройщик** имеет право преимущественного выкупа.

3.2.6. **Застройщик**, имеет право передать **Участнику** объект долевого строительства ранее указанного в п.3.1.2 настоящего Договора срока, на условиях указанных в пп.5.1-5.7 настоящего Договора. При этом **Застройщик** не несет какой-либо финансовой либо иной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств за досрочную передачу **Участнику** объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности Участника

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Уплатить оговоренную настоящим Договором цену согласно п.2.2 и п.2.3 настоящего Договора.

4.1.2. Для ввода Объекта в эксплуатацию доверяет **Застройщику** передать эксплуатацию Объекта управляющей компании (или иной организации), по выбору и на условиях **Застройщика**.

4.1.3. В случае создания товарищества собственников недвижимости (ТСН) **Участник** подтверждает свое добровольное согласие на членство в нем.

4.1.4. В течение пятнадцати дней, начиная с даты уведомления, принять объект долевого строительства по акту приема-передачи, согласно пп.5.1-5.7 настоящего Договора.

4.1.5. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи объекта долевого строительства **Участник** обязан заключить с управляющей компанией осуществляющей обслуживание и эксплуатацию Объекта, договор на оплату расходов по содержанию объекта долевого строительства, связанных с расходом теплотенергии, электроэнергии, воды, эксплуатацией системы канализации и других эксплуатационных расходов, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

4.1.6. В течение пятнадцати дней с даты уведомления, выполнить условия указанные в п.3.1.5 настоящего Договора.

4.1.7. После подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию права собственности на него в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области).

4.1.8. Присутствовать при всех мероприятиях требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы для ввода Объекта в эксплуатацию.

4.1.9. В случае передачи **Участником** прав на объект долевого строительства третьему лицу он, в соответствии с п.3.2.5 настоящего Договора, обязан за пять рабочих дня до предполагаемой уступки известить в письменной форме **Застройщика** о намерении уступить свои права по настоящему Договору и условиях предполагаемой уступки.

4.1.10. Совместно с **Застройщиком** зарегистрировать настоящий Договор в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области). **Застройщик** и **Участник** оплачивают расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.11. Начиная с даты получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, нести все затраты по содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства, связанные с расходом теплотенергии, электроэнергии, воды, эксплуатацией системы канализации и другие эксплуатационные расходы, а также содержанию и обслуживанию мест общего пользования и придомовой территории.

4.1.12. **Участник** согласен на внесение **Застройщиком** в одностороннем порядке изменений в проект в части касающейся перепланировки объектов долевого строительства не указанных в настоящем Договоре, изменения назначения общего имущества, и в части изменения назначения жилых и нежилых помещений входящих в состав Объекта, за исключением объекта долевого строительства указанного в настоящем договоре.

4.1.13. В случае готовности **Застройщика** передать объект долевого строительства до срока указанного в п.3.1.2 настоящего Договора, в соответствии с п.3.2.6 настоящего Договора, **Участник**

обязан принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи на условиях настоящего Договора, в соответствии с пп.4.1.4 и 4.1.5 настоящего Договора. При этом **Участник** не предъявляет **Застройщику** каких-либо финансовых либо иных претензий за изменение сроков передачи объекта долевого строительства.

4.1.14. В случае, если для ввода Объекта в эксплуатацию **Застройщик** произведет отделочные работы, установку сантехнических приборов и другого оборудования или произведет иные работы в объекте долевого строительства, не оговоренные в п.3.1.4 настоящего Договора, **Участник** возмещает ему фактически понесенные затраты в течение пятнадцати дней начиная с даты получения **Участником** уведомления от **Застройщика** о необходимости такой оплаты. При этом не передача объекта долевого строительства сверх даты указанной в п.3.1.2 настоящего Договора, не влечет ответственности **Застройщика** за просрочку исполнения своих обязательств перед **Участником**.

4.1.15. Надлежащим образом исполнять другие обязательства предусмотренные настоящим Договором.

4.2. **Участник** имеет право:

4.2.1. После выполнения п.2.2 настоящего Договора в полном объеме и до подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, по согласованию с **Застройщиком**, на условиях пп.3.2.5 и 4.1.9 настоящего Договора. Передача прав и обязанностей по настоящему Договору оформляется отдельным соглашением и подписывается тремя сторонами: **Участником**, **Правопреемником Участника**, и обязательное согласование **Застройщика** в этом соглашении. Сделка уступки прав и обязанностей по настоящему Договору регистрируется в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области). Оформление и подписание соглашения производится в соответствии с пп.3.2.5, 4.1.9 и 8.6 настоящего Договора.

4.2.2. Предъявить претензии **Застройщику**, по сроку исполнения настоящего договора и качеству выполненных работ до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.3. **Участник** не имеет права:

4.3.1. До подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства вносить какие-либо изменения в проект или производить перепланировку объекта долевого строительства, включая изменение и замену инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение).

4.3.2. Категорически запрещается выполнять самовольный демонтаж любых конструктивных элементов Объекта. Выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие разрушение здания.

4.3.3. До подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства без письменного согласия **Застройщика**, производить общестроительные, отделочные и иные работы внутри объекта долевого строительства.

5. Сдача и приемка объекта долевого строительства

5.1. Передача объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие ее **Участником** осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи, в течение 6 (Шесть) месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2. В течение девяноста дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан направить **Участнику** письменное уведомление о завершении строительства Объекта (по адресу указанному в п.13 настоящего Договора или по адресу, который **Участник** письменно указал для почтовых отправлений) и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Участника** о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия **Участника** предусмотренных пп.5.4-5.6 настоящего Договора. **Застройщик** не несет ответственности, в случае, если **Участник** письменно не уведомил его об изменении адреса для почтовых отправлений.

5.3. **Участник** долевого строительства получивший уведомление **Застройщика** о завершении строительства Объекта и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан принять объект долевого строительства в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления, с учетом п.5.7 настоящего Договора.

5.4. При уклонении **Участника** от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.5.3 настоящего Договора срок или при отказе **Участника** от принятия объекта долевого строительства, **Застройщик** по истечении тридцати дней со дня окончания срока принятия объекта долевого строительства, предусмотренного п.5.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства.

5.5. Со дня подписания **Застройщиком** одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства, предусмотренного п.5.4 настоящего Договора, риск случайной гибели объекта долевого строительства или его повреждения, признается перешедшим к **Участнику**. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** уведомления или заказное письмо возвращено оператором почтовой связи или организацией производящей доставку уведомления, с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** долевого строительства по указанному им адресу для почтовых отправлений.

5.6. В случае необоснованного уклонения **Участником** от принятия объекта долевого строительства в срок указанный в п.5.3 настоящего договора, он лишается права на применение в отношении **Застройщика**, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ, соответствующих мер ответственности.

5.7. **Участник** вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи квартиры в случае обнаружения недостатков, которые **Застройщик** должен устранить в разумный срок, о чем **Участник** обязан письменно уведомить **Застройщика**, с перечислением обнаруженных недостатков в квартире.

6. Ответственность сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств **Застройщиком** по настоящему Договору он несет ответственность, предусмотренную ФЗ №214.

6.2. Сторона нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки (сверх неустойки) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если такое неисполнение было вызвано причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.4. В случае, если **Участник** производит работы в нарушение пп.4.3.1-4.3.3 настоящего Договора, **Участник** уплачивает **Застройщику** штраф в размере – 10% от цены настоящего Договора. В случае, если при проведении работ указанных в пп.4.3.1-4.3.3 **Участником** был нанесен ущерб Объекту или другим объектам долевого строительства находящимся в нем, он помимо вышеуказанного штрафа возмещает **Застройщику** и другим **Участникам** долевого строительства Объекта, полную стоимость нанесенного его действиями ущерба (согласно п.6.2 настоящего Договора), в том числе за срыв срока передачи объектов долевого строительства другим **Участникам** долевого строительства Объекта. Все работы связанные с восстановлением объекта долевого строительства и Объекта в соответствии с проектом оплачиваются **Участником**.

6.5. В случае, если **Участник** не выполнил п.4.1.14 настоящего Договора, он выплачивает **Застройщику** штраф в размере - 5% от цены настоящего Договора, до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7. Расторжение договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях установленных действующим законодательством и в случаях оговоренных в п.7.2 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. в одностороннем порядке одной из сторон в соответствии с действующим ФЗ № 214;

7.2.2. в одностороннем порядке **Застройщиком**, в случае нарушения **Участником** пп.4.3.1-4.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п.7.3 настоящего Договора;

7.2.3. по инициативе **Участника**, по обоюдному согласию сторон, в соответствии с п.7.4 настоящего Договора.

7.2.4. в одностороннем порядке **Застройщиком**, при отказе **Участника** от подписания дополнительного соглашения об изменении цены, согласно п.8.1 настоящего Договора, в соответствии с частью 4 ст.5 и частью 3 ст.9 - ФЗ №214. При этом штраф начисляется от неоплаченной части цены договора;

7.2.5. в одностороннем порядке **Застройщиком**, при отказе **Участника** от подписания дополнительного соглашения по оплате дополнительных квадратных метров в соответствии с п.8.3 настоящего Договора.

7.3. Одностороннее расторжение настоящего Договора **Застройщиком** по причинам указанным в п.7.2.2 настоящего Договора, осуществляется в следующем порядке. **Застройщик** составляет Акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителями организаций выполняющих функции **Застройщика**, Заказчика, Генерального подрядчика, и организации выполнившей работы по проектированию Объекта. После чего **Застройщик** направляет **Участнику** уведомление о намерении расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. Если **Участник** не предпринял в указанный в уведомлении срок мер по исправлению выявленных нарушений, то в его адрес отправляется повторное уведомление, с даты исправления которого настоящий Договор считается расторгнутым. После чего **Застройщик** имеет право передать права на объект долевого строительства третьему лицу. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Одностороннее расторжение настоящего Договора не освобождает **Участника** от обязанности возмещения убытков и иной ответственности установленной п.6.4 настоящего Договора, и действующим законодательством. Возврат денежных средств **Застройщиком** осуществляется в соответствии с п.7.5 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе **Участника**, по обоюдному согласию сторон, в соответствии с п.7.2.3 настоящего Договора, **Застройщик** и **Участник** подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, которое подлежит регистрации в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. После чего **Застройщик** имеет право передать права на объект долевого строительства третьему лицу. Возврат денежных средств **Застройщиком** осуществляется в соответствии с п.7.5 настоящего Договора.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пп.7.3 и/или 7.4 или 8.3 настоящего Договора, полученную на момент расторжения настоящего Договора от **Участника** сумму, **Застройщик** возвращает после заключения с третьим лицом Договора долевого участия на объект долевого участия

указанный в п.1.2 настоящего Договора и полной оплаты цены Договора новым **Участником**, в течение трех банковских дней, за вычетом штрафа и возмещения убытков в соответствии с п.6.4 настоящего Договора (если возврат производится в соответствии с п.7.2.2 настоящего Договора) и/или за вычетом штрафных санкций в размере 10% (Десяти процентов) от суммы внесенной **Участником** на момент расторжения в счет оплаты цены Договора (если возврат производится в соответствии с п.7.2.3 настоящего Договора). Денежные средства **Застройщик** перечисляет на текущий счет указанный **Участником**.

8. Особые условия

8.1. При не выполнении срока оплаты указанного в п.2.2 настоящего договора, **Застройщик** имеет право изменить цену Договора. В этом случае **Застройщик** направляет в адрес **Участника** письменное уведомление об изменении цены Договора, на цену за один квадратный метр строительной площади объекта долевого строительства, которая определяется на момент подписания сторонами дополнительного соглашения об изменении цены Договора (согласно приказу директора **Застройщика** об установлении цен для заключения Договоров долевого участия). Изменение цены договора оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

8.2. При не выполнении срока оплаты указанного в п.2.2 настоящего договора, **Застройщик** имеет право расторгнуть настоящий договор в соответствии с *частью 4 ст.5 и частью 3 ст.9 - ФЗ №214*, при этом штраф начисляется от неоплаченной части цены Договора.

8.3. В случае, если после окончания строительства строительная площадь объекта долевого строительства увеличится или уменьшится не более чем на 2 (Два) квадратных метра, **Участник** и **Застройщик** претензий друг к другу не предъявляют. В случае увеличения строительной площади объекта долевого строительства, после окончания строительства, более чем на 2 (Два) квадратных метра, **Участник** производит доплату за увеличение строительной площади объекта долевого строительства, в части свыше 2 (Двух) квадратных метров. В случае уменьшения строительной площади объекта долевого строительства, после окончания строительства, более чем на 2 (Два) квадратных метра, **Застройщик** возвращает **Участнику** денежные средства за уменьшение строительной площади объекта долевого строительства, в части свыше 2 (Двух) квадратных метров. Цена доплаты или возврата денежных средств производится по цене за один квадратный метр строительной площади объекта долевого строительства согласно настоящего Договора. Увеличение или уменьшение строительной площади объекта долевого строительства определяется, как разница между строительной площадью введенного в эксплуатацию объекта долевого строительства и строительной площадью объекта долевого строительства указанной в п.1.2 настоящего Договора. Строительная площадь введенного в эксплуатацию объекта долевого строительства считается, как сумма: общей площади квартиры, площади балконов, лоджий и террас (учитывающихся с коэффициентом 1,0), а также с учетом площади пола в пределах: арочных проемов, проходов на балкон, ниш, проходов и дверных проемов в стене толщиной свыше 150 мм. Общая площадь квартиры и площади балконов, лоджий и террас определяются на основании обмеров произведенных уполномоченной организацией для ввода Объекта в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет. Разница между строительной площадью введенного в эксплуатацию объекта долевого строительства и строительной площадью указанной в п.1.2 настоящего Договора определяется до подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указывается сумма доплаты **Участником** или возврата **Застройщиком**, а также их срок. В случае отказа **Участника** от подписания соглашения по доплате или не выполнения срока по доплате установленных дополнительным соглашением, **Застройщик** вправе не передавать **Участнику** объект долевого строительства по Акту приема-передачи, до момента внесения **Участником** вышеуказанной доплаты или расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и вернуть полученные от **Участника** денежные средства в соответствии с п.7.5 настоящего Договора. Не передача объекта долевого строительства по настоящему договору до момента исполнения **Участником** всех своих вышеуказанных обязательств по настоящему пункту, не влечет ответственности **Застройщика** за просрочку исполнения своих обязательств перед **Участником** по передаче объекта долевого строительства. При этом **Участник** обязан возместить **Застройщику** причиненные этими нарушениями убытки в соответствии с п.6.2. настоящего Договора. **Участник** не освобождается от обязанности нести затраты по содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства с момента ввода Объекта в эксплуатацию, в соответствии с п.4.1.11 настоящего Договора.

8.4. Настоящим **Участник** дает согласие **Застройщику** на проведение кадастровых работ, образование земельных участков (на которых ведется строительство) во время строительства и после ввода Объекта в эксплуатацию, путем их раздела, объединения с другими участками, присоединение к другим существующим участкам, а также присоединение к ним других участков, с переносом записи об ипотеке и настоящем Договоре, а также залог прав аренды земельных участков, кредитным организациям.

8.5. **Застройщик** и **Участник** обязаны совместно зарегистрировать настоящий Договор в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области). **Застройщик** и **Участник** оплачивают расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. При передаче прав и обязанностей по настоящему Договору **Участником** своему правопреемнику (п.4.2.1 настоящего Договора) оформление соглашения осуществляется лицом с которым **Застройщик** заключил договор на услуги по их проведению. Оплату услуг за составление соглашения производит

Участник или правопреемник **Участника**.

8.7. В случае внесения изменений в настоящий Договор или иные документы, относящиеся к настоящему Договору, по инициативе **Участника** (изменение состава участников настоящего договора, изменение фамилии и пр.) изменения вносятся **Застройщиком** за отдельную плату. Составление документов осуществляется лицом с которым **Застройщик** заключил договор на услуги по их проведению. **Участник** обязуется оплатить расходы по оплате услуг по составлению вышеуказанных документов.

8.8. В случае утраты **Участником** настоящего Договора, Соглашений о передаче прав по настоящему Договору, Дополнительных соглашений к нему, Актов приема-передачи, а также иных документов связанных с настоящим Договором, восстановление первоначальных документов производится лицом с которым **Застройщик** заключил договор на услуги по их проведению. **Участник** обязуется оплатить услуги по восстановлению вышеуказанных документов. Регистрация утерянных документов производится **Участником** самостоятельно и за свой счет.

8.9. **Участник** поручает **Застройщику** от своего имени передать государству или иному лицу, в том числе безвозмездно, внешние коммуникации и инженерные сооружения и имущественные права на них: канализации, водопровода, электричества, теплоснабжения, в соответствии с техническими условиями.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору

9.1. Обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему договору обеспечивается залогом согласно ст.13 п.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.2. В качестве обеспечения обязательств за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств **Застройщика** по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору, **Застройщик**, в соответствии со ст.10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. От 25.12.2018г.), уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, возникших после заключения настоящего Договора, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: наводнение, пожар, землетрясение, температура, сила ветра, уровень осадков в месте строительства Объекта, препятствующие нормальным условиям деятельности, любые другие стихийные бедствия и явления, военные действия любого характера и маневры, забастовки, блокады, запрещения, изменения постановлений и нормативных актов правительства РФ и местной администрации, а также изменения законодательства РФ и местного законодательства, повлекшие за собой какие-либо препятствия для выполнения сторонами или одной из сторон своих обязательств по настоящему Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

10.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее пяти дней сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.5. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Гарантийный срок

11.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора, составляет пять лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию и распространяется на использованные в Доме материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, на которые установлены иные гарантийные сроки техническими и градостроительными регламентами.

11.2. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований по эксплуатации (содержанию) объекта долевого строительства.

12. Прочие условия

12.1. Все дополнения и изменения по настоящему Договору возможны только по обоюдному согласию Сторон. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются письменно за подписями сторон и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, за исключением п.11.3 настоящего Договора.

12.3. В случае внесения изменений в ФЗ №214 после заключения настоящего договора, в результате чего положения настоящего договора будут противоречить измененному закону ФЗ №214, **Застройщик**

вправе в одностороннем порядке изменить условия настоящего договора (за исключением цены договора и срока передачи объекта долевого строительства), противоречащие нормам измененного ФЗ №214.

12.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона имеет право обратиться в суд общей юрисдикции, в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

12.5. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих условий.

12.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

12.7. Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

12.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для **Застройщика**, **Участника** и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. При уступке **Участником** прав и обязанностей по настоящему Договору, он передает правопреемнику свой оригинальный экземпляр настоящего Договора.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «НН-Строй», 630099, г Новосибирск, ул. Советская, д.10, ИНН/КПП 5406589393/540601001, ОГРН 1155476082519, специальный счет **Застройщика**: р/сч.40702810516030001645 в филиале Банк ВТБ (ПАО), к/сч. 30101810200000000777, БИК 040407777, тел. +7 (383) 223-07-08, тел/факс +7 (383) 223-06-21, адрес электронной почты: stroim@novonik.ru

Директор _____ Д.В. Черкалин
М.п.

Участник: _____

Подпись _____