

ДОГОВОР № В 9-___

участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:
ул. Вяземская, 9 (адрес строительный) в Советском районе г. Новосибирска

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Роснефтегазстрой-Академинвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Якунина Виктора Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданин Российской Федерации _____ (дата рождения: _____ г., место рождения: город Новосибирск, паспорт: _____, место регистрации: г. Новосибирск, ул. _____), именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", действующий от своего имени с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств юридических лиц или граждан для строительства (создания) многоквартирного жилого дома № 4 (по генплану) с помещениями общественного назначения – III этап строительства комплекса многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, от 20.09.2016 г. Кадастровый номер земельного участка – 54:35:091377:425;

- положительное заключение государственной экспертизы №54-1-1-2-0149-17 от 01.09.2017 г. Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области;

- разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 54-Ru54303000-174-2016 от 15 сентября 2016 г., с изменениями: № 54-Ru54303000-174-и-2017 от 15 августа 2017 г., с изменениями: № 54-Ru54303000-174-и1-2018 от 30 января 2018 г., выдано Мэрией г. Новосибирска. Срок действия разрешения до «30» октября 2019 года;

- проектная декларация объекта жилищного строительства, находящегося по строительному адресу: г. Новосибирск, ул. Вяземская, дом № 9 (№ 4 по генплану), утверждена застройщиком и размещена на сайте www.rngs-nsk.ru «20» сентября 2016 г. с изменениями от «02» апреля 2018 г.

1.3. **Объект долевого строительства** - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также общее имущество.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства 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.

В состав общего имущества многоквартирного дома, на которое у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности, не входят нежилые помещения

общественного назначения, предусмотренные проектной документацией для использования под офисы, магазины и другие объекты социально-бытового назначения.

1.4. **Участник долевого строительства** – юридическое лицо или гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства Объекта долевого строительства, расположенного в вышеуказанном многоквартирном доме, на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

1.6. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный 15-этажный двухсекционный жилой дом с предусмотренными проектной документацией помещениями общественного назначения, местами общего пользования, подземной автостоянкой, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Вяземская, дом № 9 (стр.) (№ 4 по генплану), и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства (квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- а) общая площадь 17 496,07 кв.м.;
- б) материал наружных стен – кирпич;
- в) материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многпустотные
- г) класс энергоэффективности – В (высокий);
- д) сейсмостойкость – 6 баллов.

2.2. Под Объектом долевого строительства в п.2.1. Договора понимается жилое помещение (квартира), обладающее следующими характеристиками согласно проектной документации:

- Квартира № __ (строительный), состоящая из __ (____) комнат, расположенная во __ (____) подъезде на __ (____) этаже, общей площадью __ (____) кв.м., жилой площадью __ (____) кв.м., имеющая __ (____) лоджии, площадь лоджий __ (____) кв.м., согласно Приложения № 1.

Требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию квартиры определяются Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Нежилые помещения общественного назначения, предусмотренные проектной документацией, не являются предметом финансирования по настоящему договору и в состав общего имущества многоквартирного дома, долю в праве общей собственности на которое приобретает Участник долевого строительства, не включаются.

2.3. Срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приемочной комиссии не позднее «30» сентября 2019 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее: - **в течение 6 (шести) месяцев после введения объекта**

в эксплуатацию. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты получения разрешения на эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства и передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первичного акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Акта приема-передачи под самоотделку квартиры).

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.7. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.9. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, в том числе направляемых на оплату услуг Застройщика.

Указанная в настоящем пункте цена включает в себя стоимость строительства Объекта долевого строительства, коммуникаций и других инженерных сооружений, мероприятий направленных на подготовку площадки строительства, в том числе отселение жителей сносимых домов и домов, расположенных на площадке строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а так же иных работ и услуг, определено необходимых для возведения и ввода в эксплуатацию вышеуказанного многоквартирного жилого дома.

3.2. Цена настоящего Договора составляет _____,00 (_____) рублей.

3.3. Оплата цены договора в размере _____,00 (_____) рублей производится путем открытия Участником долевого строительства безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в Филиале «Газпромбанк» (Акционерное общество) в г. Новосибирске до «__» _____ 20__ г. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Застройщику путем направления информации в письменном виде.

3.4. Аккредитив открывается на следующих условиях:

- вид аккредитива – безотзывный покрытый (депонированный);

- сумма аккредитива _____,00 (_____) рублей;

- НДС не облагается;

- срок действия аккредитива - до «__» _____ 20__ года (_____

_____ года);

- Банк-эмитент - Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске;
- Авизующий банк - Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске;
- Исполняющий банк - Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске;
- Платательщик – _____;
- Получатель - «Застройщик»;

- способ исполнения аккредитива - после предоставления Получателем в Исполняющий банк настоящего договора (с предъявлением копии), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области;

- период предоставления документов по аккредитиву – не позднее 8 рабочих дней до даты истечения срока действия аккредитива;

- частичное использование: запрещено;

- закрытие аккредитива - по факту совершения выплаты/по истечении срока действия аккредитива/по заявлению Получателя об отказе от использования аккредитива до истечения срока его действия (при наличии согласия Плательщика);

- расходы, связанные с открытием аккредитива несет Плательщик;

- расходы, связанные с раскрытием и получением оплаты аккредитива несет Получатель;

- условия изменения/отмены аккредитива - по заявлению Плательщика (при наличии согласия Получателя);

- аккредитив регулируется законодательством Российской Федерации, в том числе Положением Банка России от 19.06.2012 №383-П.

3.5. Оплата аккредитива осуществляется путем перевода денежных средств с аккредитивного счета на расчетный счет в Ф-ле Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске по следующим реквизитам: Банк получателя: Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске; БИК Банка получателя: 045004783; корреспондентский счет Банка получателя: 30101810400000000783; расчетный счет получателя: 40702810900290009641.

3.6. Оплата оставшейся части цены Договора в размере _____,00 (_____) рублей производится Участником долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (ООО «Роснефтегазстрой-Академинвест» в Ф-ле Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске), указанный в разделе 14 договора до «___» _____ 201__ г., в порядке и сроки согласно Приложения № 3 к настоящему договору.

3.7. Обязанность по уплате коммунальных платежей возникает у Участника долевого строительства с момента получения разрешения на эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщиком и подписания с Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта.

3.8. При недостатке вложенных Участником долевого строительства по настоящему договору денежных средств на строительство Объекта долевого строительства, расходы по строительству Объекта, не вошедшие в фактическую его стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика) они считаются его дополнительным вознаграждением.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору и обеспечить возведение многоквартирного жилого дома в установленные настоящим договором сроки.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для возведения (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов

недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора и статьей 18 Федерального закона РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.1.4. Передать по акту приема-передачи (далее – Акт-2) Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточный акт (Акт-2) или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.9. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, в случаях, в порядке, сроках и размерах, установленных законодательством РФ и настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В порядке и сроки установленные договором осуществить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Участник долевого строительства осуществляет действия по государственной регистрации настоящего Договора совместно с Застройщиком и несет в полном объеме все расходы в части, относящейся к Участнику долевого строительства, а также все расходы, связанные с паспортизацией квартиры и регистрацией права собственности на нее.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его по Акту-2 в течение семи дней с момента получения (в том числе письменного, заказным письмом) уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Не выполнять перепроектирование, переустройство и перепланировку в объекте долевого строительства без разрешения и согласования с Застройщиком до передачи объекта долевого строительства по Акту-2 и регистрации своего права собственности на него.

4.2.6. В целях сохранения единства проектного решения многоквартирного жилого дома, до момента регистрации своего права собственности на Объект долевого участия, не производить изменений фасадов и внутренней проектной планировки жилого дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить, без письменного согласования с Застройщиком, установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах многоквартирного жилого дома.

4.2.7. Компенсировать затраты Застройщика по эксплуатационным и иным расходам пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства за период с момента передачи Жилого помещения по *Акту-1*, для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию (при не подписании *Акта-1* – по *Акту-2*), или иного документа о передаче, свидетельствующем о начале фактического использования помещения участником долевого строительства, до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3. Участник долевого строительства дает согласие на корректировку (изменения и дополнения) Застройщиком проектной документации по строительству многоквартирного жилого дома по настоящему Договору, до сдачи жилого дома в эксплуатацию, без изменения основных параметров Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства по Договору.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (*Акта-2*) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами передаточного акта (*Акта-2*) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства.

5.1.3. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора, при наличии оснований и в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. При одностороннем отказе от исполнения договора Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства, внесенные им в уплату цены Договора, денежные средства, в сроки и порядке, установленные настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.1.4. Привлекать для строительства многоквартирного дома других лиц.

5.1.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по *Акту-2*, но не ранее даты получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по *Акту-1* для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.2.2. Расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5.2.3. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

5.2.4. Уступить право требования по данному Договору в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.2.6. Принять у Застройщика Объект долевого строительства по *Акту-1* для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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 настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., неустойки (штрафы, пени).

6.2. В случае нарушения срока внесения платежей, указанных в Договоре Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, указанных в п. 3.3. Настоящего Договора в полном объеме.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством и условиями договора.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и проектной документации, приведшими к существенному нарушению требований к качеству Объекта долевого строительства или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии в порядке, сроки и в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту (Акт-2) в порядке, определяемом Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Передача Объекта долевого строительства (по Акту-2) осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовностью Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта (Акта-2) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. При соответствии Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также при отсутствии недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства должен подписать соответствующий акт приема-передачи.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с п. 8.4 настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., **Застройщик**, по истечении двух месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика (согласно п. 8.4 настоящего Договора) о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовностью Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»), **вправе составить односторонний акт** или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом 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 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.

8.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства с выполнением работ по проекту, предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему Договору. Остальную отделку Объекта долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе

приобретение и установка сантехнического оборудования и электроплиты. Участник долевого строительства осуществляет отделку помещения в строгом соответствии с проектной и рабочей документацией, в том числе, в части использования строительных материалов. В случае отступления от проектных решений, Участник долевого строительства обязуется согласовать вносимые изменения с Главным управлением архитектуры и градостроительства города Новосибирска (ГУАиГ) и Государственным бюджетным управлением НСО «Государственная вневедомственная экспертиза НСО» (ГБУ НСО «ГВЭ НСО»).

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства полной цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, допускается только после получения им письменного согласия Застройщика, с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора. При этом Участник уплачивает Застройщику денежную сумму в размере 2 % от цены настоящего договора. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта (Акта-2) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.4 Уступка прав требования по Договору в обязательном порядке согласовывается Застройщиком в письменном виде.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у участников

долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге: земельный участок для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика (далее - договор страхования) со страховой организацией, входящей в перечень страховщиков, рекомендованных Центральным Банком РФ.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются Сторонами в предварительном порядке в целях выработки взаимоприемлемого решения и урегулирования путем переговоров. Стороны предусматривают досудебную процедуру урегулирования споров путем направления друг другу претензий. Срок рассмотрения претензий – 30 рабочих дней.

12.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.3. Застройщик не вправе передавать, уступать или производить иное отчуждение принадлежащих ему прав в отношении Объекта долевого строительства. Застройщик подтверждает и гарантирует, что права на Объект долевого строительства не заложены, не проданы, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

12.4. С момента передачи жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации и с момента подписания акта приема-передачи между Участником долевого строительства и Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства на основании действующих расценок; подписать с жилищной организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, Участник обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из общепринятых ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

12.5. В целях обеспечения сохранности отдельного оборудования, не входящего в состав Объекта долевого строительства, Застройщик по своему усмотрению может устанавливать данное оборудование своими силами или силами эксплуатирующей организации непосредственно после подписания акта приема передачи без взимания дополнительной оплаты за установку с Участника.

12.6. Участник самостоятельно оплачивает дополнительные услуги, необходимые для оформления нормативных документов после подписания акта приема передачи (Акт-2), и прочие затраты, не предусмотренные проектом и настоящим Договором.

12.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения обязательных требований эксплуатации

(содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

12.8. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования с проектной организацией и в уполномоченных государственных органах.

12.9. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, подлежащая оформлению в его собственность, может быть включена в единый комплекс недвижимого имущества – кондоминиум. Если собственники жилья захотят создать товарищество собственников жилья (ТСЖ), то Участник долевого строительства настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на участие в общем собрании собственников жилья по созданию ТСЖ.

12.10. В связи с тем, что Застройщик осуществляет поэтапное строительство комплекса многоквартирных жилых домов на земельном участке, в составе которого будут находиться Объект долевого строительства, и на прилегающих к указанному участку других земельных участках, Участник долевого строительства дает свое согласие, при возникновении необходимости у Застройщика:

а) на межевание, раздел или выдел земельного участка, на котором находится Объект долевого строительства или перераспределение или объединение с прилегающими к участку земельными участками;

б) на строительство в будущем в пределах вновь образованных разделенных, выделенных или объединенных земельных участков многоквартирных жилых домов, подземных автостоянок или других объектов;

в) на изменение предмета залога по настоящему Договору участия в долевом строительстве и внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по итогу реализации п.п. а) и б) настоящего пункта;

г) на совершение всех действий (включая регистрацию соответствующих изменений в Договор участия), необходимость в которых возникает со стороны Участника долевого строительства в связи с изменением предмета залога по Договору участия, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации;

д) на заключение в будущем договоров участия в долевом строительстве с физическими и юридическими лицами в отношении объектов, указанных в подпункте в) настоящего пункта, с передачей в залог участникам долевого строительства вновь образованных разделенных, выделенных или объединенных земельных участков.

12.11. Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

12.12. Настоящий Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств, либо до его расторжения (прекращения).

12.13. Данный договор составлен в четырех экземплярах: один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика и один экземпляр для Управления Росреестра по Новосибирской области.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

13.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.3. Все уведомления, извещения, переписка являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением

получения, курьером или заказным отправлением. Вся переписка направляется Сторонами по адресам, указанным в Разделе 14 договора.

13.4. Об изменениях адресов, реквизитов документов, изменении места жительства Стороны обязаны уведомить друг друга в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения, в порядке установленном п. 13.3. Договора. В случае нарушения данного пункта договора, корреспонденция, направленная Стороне по адресу указанному в Договоре, считается доставленной адресату.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Роснефтегазстрой-Академинвест»
630090, г. Новосибирск, ул. Инженерная, 4а
ИНН 5408008252, КПП 540801001, ОГРН 1165476056503
р/с 407 028 109 002 900 096 41 в Ф-ле Банка ГПБ (АО) в г. Новосибирске;
к/с 30101810400000000783; БИК 045004783

Участник долевого строительства:

_____, тел. _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Генеральный директор
ООО «Роснефтегазстрой-Академинвест»**

_____ **Якунин В.Н.**

Участник долевого строительства:
