

## Договор №

### участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Мета – Обская»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное под основным государственным регистрационным номером 1185476023380, ИНН 5406987919, юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Советская, д.64, оф.806, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

*гр. Фамилия Имя Отчество, Дата рождения года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации: Номер паспорта, выдан кем выдан, дата выдачи Место для ввода даты, код подразделения NNN-NNN, зарегистрирован по адресу: Место для ввода адреса, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,*

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

#### 1. Термины и их определения

1.1. **Жилой дом** - объект капитального строительства - многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:074435:11, по адресу (местоположению): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. 2-я Обская, 71/1 (строительный адрес).

1.2. **Квартира** – жилое помещение, являющиеся **Объектом долевого строительства**, строительный № \_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_\_ жилых комнат, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже блок секции \_\_\_\_\_ Жилого дома, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (без учёта площади лоджии), с остекленной лоджией, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и входящее в состав Жилого дома. Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

1.3. **Основные характеристики Жилого дома** – сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости.

1.4. **Основные характеристики Квартиры** – сведения в соответствии с проектной документацией о назначении объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий в жилом помещении.

1.5. **План Квартиры** – план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома.

#### 2. Правовые основания

2.1. Правовым основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Право собственности Застройщика на земельный участок, площадью – 7681 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. 2-я Обская, 71/1, кадастровый номер земельного участка 54:35:074435:11. Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером государственной регистрации № 54:35:074435:11-54/001/2018-5 от 15.05.2018 г

2.1.2. Разрешение на строительство №54-Ru54303000-175-2018 от 29.06.2018г., выданное Мэрией города Новосибирска.

2.1.3. Проектная декларация №18-54-000428-04 от 20.07.2018г., опубликованная на Интернет сайте [www.Mayak-mayak.ru](http://www.Mayak-mayak.ru), [наш.дом.пф](http://наш.дом.пф) (с последующими возможными изменениями).

2.1.4. Положительное заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.2 ст.3, ст.20 и 21 Федерального закона 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», выданное Министерством строительства Новосибирской области за № №7417/45 от 16.08.2018г.

2.2. Участник долевого строительства ознакомлен с документацией, указанной в разделе 2 настоящего Договора.

### **3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства – Квартиру - Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади Квартиры. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, вестибюли, тамбуры, колясочные, коридоры, технический этаж, кладовые, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В состав общедомового имущества не входит оборудование, установленное в Жилом доме оператором связи (в том числе, линии связи, распределительные коробки и сооружения связи).

3.3. Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией, на момент подписания настоящего Договора следующие:

- Назначение – многоэтажный многоквартирный жилой дом
- Этажность – 16-17 этажей;
- Общая площадь здания – 23 797,12 кв.м.;
- Материал наружных стен – кирпичная кладка, минераловатные плиты, тонкослойная штукатурка в составе фасадной системы;
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные перекрытия;
- Класс энергоэффективности – В;
- Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

Описание объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже строящегося Жилого дома и иные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.4. Срок ввода объекта в эксплуатацию – **2 квартал 2020 года.**

3.5. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2020 года.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Квартиры.

Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади Квартиры и общей площади Квартиры (без учёта площади лоджии) и составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп. из расчёта \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. за один квадратный метр. Цена Договора НДС не облагается.

По соглашению сторон размер вознаграждения Застройщика входит в указанную в настоящем пункте Цену договора и составляет 9% от неё. В случае образования у Застройщика экономии, полученных от Участника долевого строительства денежных средств, она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

4.2. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения общей площади Квартиры, определённой исходя из фактических обмеров, по отношению к общей площади Квартиры, указанной в Договоре, более чем на 3 % (три процента), о чем Стороны составляют дополнительное соглашение к Договору.

В случае отклонения общей площади Квартиры, определённой исходя из фактических обмеров, от общей площади Квартиры, указанной в Договоре, менее чем на 3 % (три процента) в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения общей площади Квартиры, определённой исходя из фактических обмеров, по отношению к общей площади Квартиры, указанной в Договоре, более чем на 3 % (три процента), Стороны производят расчет стоимости разницы между общей площадью Квартиры, указанной в Договоре и общей площадью Квартиры, определённой исходя из фактических обмеров. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в пункте 4.1. Договора.

Фактическая площадь Квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (многоквартирного дома) изготовленного квалифицированным кадастровым инженером.

4.3. Если общая площадь Квартиры, определённая исходя из фактических обмеров кадастрового инженера, будет больше общей площади Квартиры, указанной в Договоре, более чем на 3 % (три процента), то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.4. Если общая площадь Квартиры, определённая исходя из фактических обмеров кадастрового инженера, будет меньше проектной более чем на 3 % (три процента), то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.5. Денежные средства, указанные в п.4.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства перечисляет на расчётный счет Застройщика в безналичной форме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в пункте 4.1. Договора, на расчётный счет Застройщика в полном объеме.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

## **5. Порядок передачи объекта долевого строительства**

5.1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства – принять Квартиру по передаточному акту, составленному по форме Застройщика, **в течение шести месяцев** с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, **но не позднее 31 декабря 2020 года.**

Настоящим Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в котором расположена Квартира. Передача Квартиры Застройщиком и принятие Квартиры Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту при условии получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 Договора.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в пункте 5.1. Договора, срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по указанному в Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. Участник долевого строительства, получивший в соответствии с пунктом 5.2. Договора сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома, в котором расположена Квартира, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего прибыть в указанное Застройщиком место для подписания передаточного акта на Квартиру. В случае, если Участник долевого строительства не может прибыть в назначенный период времени в указанное Застройщиком место, он обязан

уведомить Застройщика о данном факте в письменной форме не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня до наступления этого момента, и указать сроки возможного прибытия.

5.4. В случае обнаружения в ходе принятия Объекта долевого строительства несоответствий Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются данные несоответствия и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента их устранения. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязан явиться и повторно приступить к принятию Объекта долевого строительства.

5.5. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе по истечении 2х (двух) месяцев с даты, установленной пунктом 5.1. настоящего Договора, в одностороннем порядке составить и передать акт приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства по средствам направления одностороннего акта почтой России заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом риск случайной гибели и/или повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего передаточного акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче Квартиры.

## **6. Права и обязанности Сторон**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

6.1.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства по передаточному акту в соответствии с разделом 5 настоящего Договора при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

Перед передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик обязан произвести на Объекте долевого строительства следующие работы:

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- выводы для подключения горячего и холодного водоснабжения;
- установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- установка и подключение отопительных приборов;
- электрическая разводка без подключения арматуры;
- пол – фибростяжка под чистые полы;
- стены – штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных стен и пазогребневых перегородок;
- потолок – бетонный, подготовленный под шпатлевание;
- гидроизоляция в санузлах и ваннах – гидроизоляционная мастика в местах прохода коммуникаций через перекрытия.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.1.4. Застройщик обязан в соответствии со ст. 20,21 Федерального закона 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» предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

6.1.5. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

6.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома Застройщик обязан передать Жилой дом по акту приема-передачи Управляющей компании, которая в соответствии с действующим законодательством (ч.14 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса РФ) обязана осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

## **6.2. Застройщик имеет право:**

6.2.1. Застройщик имеет право до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений и согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в процессе строительства Многоквартирного дома.

6.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Квартиры Застройщик в порядке, установленном в пункте 5.2. Договора, направляет сообщение Участнику долевого строительства.

## **6.3. Участник долевого строительства обязуется:**

6.3.1. Оплатить цену договора в объеме, порядке и в сроки, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, принять объект долевого строительства путем подписания акта приема-передачи.

6.3.2. Оплатить в полном объеме все расходы, необходимые для государственной регистрации Договора и права собственности на приобретаемую в собственность в соответствии с Договором Квартиру, в том числе расходы по сбору документов, необходимых для государственной регистрации (изготовление технического, кадастрового паспорта Квартиры, экспликации и др.).

6.3.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления. Стороны подтверждают, что указанный срок является разумным и обоснованным.

6.3.6. До оформления права собственности на Квартиру не проводить в ней работы, связанные с отступлением от проектной (включая рабочую) документацию (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

6.3.7. Не проводить в Квартире работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое остекление лоджий).

6.3.8. Не проводить работы, связанные с установкой снаружи здания внешних блоков кондиционеров, любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома, без согласованной в установленном порядке разрешительной документации.

6.3.9. В случае, если Участник долевого строительства до оформления права собственности на Квартиру произвел в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Жилой дом организацией (управляющей организацией), Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены Договора.

6.3.10. С момента передачи Квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства, последний обязуется нести бремя расходов по содержанию Квартиры, а также общего имущества в Жилом доме.

#### **6.4. Участник долевого строительства имеет право:**

6.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 4 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных разделом 7 Договора.

6.4.2. После регистрации права собственности на Квартиру, осуществлять перепланировку и переустройство Квартиры в порядке, установленном действующем законодательством.

6.4.3. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Квартиры, описанных в Дефектной ведомости, составленной в момент передачи Квартиры по форме Застройщика.

### **7. Уступка прав по договору**

7.1. Уступка прав (требования) по Договору допускается с согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Квартиры, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

7.2. Уступка прав (требования) по Договору и/или перевод долга подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации в стоимость настоящего Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

7.3. Участник долевого строительства направляет Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления об уступке, по просьбе Участника долевого строительства, оформляет договор уступки прав требования лицу, указанному в уведомлении Участника долевого строительства. Размер вознаграждения Застройщика за оформление договора уступки прав по настоящему договору составляет 3% (три процента) от цены Договора.

### **8. Гарантийный срок на объект долевого строительства**

8.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня

подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства в многоквартирном доме.

8.3. 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.

## **9. Обеспечение исполнения обязательств по договору**

9.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком осуществляется в соответствии с частью 1 статьи 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», т.е. залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 указанного в настоящем пункте Федерального закона.

9.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом участке Жилой дом.

9.3. В целях повышения гарантии защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства, связанных с передачей Квартиры, Застройщик в соответствии с Федеральным законом "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" не менее чем за три рабочих дня до даты представления на государственную регистрацию договора, перечисляет на номинальный счет компенсационного Фонда обязательные отчисления (взнос) в размере 1,2% (одна целая две десятых процента) от суммы Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

## **10. Ответственность сторон**

10.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, установленного п.4.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установленного п.5.1 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки



рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением, существовавшим в момент заключения Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с приложением документального подтверждения наступления подобных обстоятельств от компетентных органов.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

## **11. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения договора**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и вступает в силу с момента осуществления государственной регистрации.

11.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Просрочка внесения цены договора Участником долевого строительства более чем на три месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком. При этом договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

11.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом №214-ФЗ.

## **12. Заключительные положения**

12.1. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление строительства на земельном участке с кадастровым номером 54:35:074435:11 объектов недвижимости в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного дома и иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учёта вновь образованных земельных участков и (или) частей земельных участков, на изменение предмета залога, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст. 13 Закона №214-ФЗ.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым

адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

12.3. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон по Договору является отправление корреспонденции в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре, через почту России заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручение корреспонденции лично адресату под роспись. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами на 14 (четырнадцатый) календарный день с даты направления письма.

12.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 3 (Трех) лет с даты его подписания и 2 (Двух) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с документацией, указанной в разделе 2 настоящего Договора.

12.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до момента его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

12.7. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследственной массы и переходят к его наследникам.

12.8. Все споры по настоящему Договору подлежат рассмотрению в соответствии с правилами подсудности и подведомственности, установленными действующим законодательством.

12.9. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк и у ПАО Сбербанк находятся в залоге право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, а также имущественные права (требования) Застройщика на получение построенных в Жилом доме площадей, возникшие на основании договора генерального подряда №1-МАЯК от 30.07.2018г. с учетом всех изменений и дополнений к нему.

12.10. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

12.11. Приложения: Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже строящегося Жилого дома и иные характеристики Объекта долевого строительства.

### 13. Адреса и реквизиты сторон

#### **ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО Строительная компания «Мета – Обская»**

Адрес: 630091, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Советская, д.64, оф.806

ОГРН 1185476023380

ИНН 5406987919/ КПП 540601001

Реквизиты специализированного банковского счета Застройщика:

Расчётный счёт 40702810544050034057

БИК 045004641

#### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

ФИО

Адрес регистрации

Паспортные данные

Тел.



МП

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /