

## ДОГОВОР участия в долевом строительстве № \_\_/\_\_С

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Арт»**, в лице директора Кулиджаняна Арсена Колевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

**ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды и праве собственности Земельные участки, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенная в сети Интернет на сайте stroyartnsk.ru. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.2. «Объект или объект строительства» - *Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Сержанта Кортаева, 5*, на строительство которого Застройщику выдано Разрешение на строительство №54-Ru 54303000-30-2016 от 19.02.2016, №54-Ru 54303000-30и-2016 от 01.10.2016г., №54-Ru 54303000-30и1-2017 от 31.08.2017г., №54-Ru 54303000-30/1и2 от 28.08.2018 с изменениями, №54-Ru 54303000-30/1и3 от 06.06.2019.

1.3. Объект строительства представляет собой 2-секционное здание этажностью: секция №1 – 25 этажей, секция №2 – 17 этажей. На первом этаже находятся помещения общественного назначения (офисы) со своими изолированными входами. Подземная автостоянка размещена на отм. -7.000 и

-3.300. Жилые секции имеют незадымляемые лестничные клетки и оборудованы лифтами. Конструктивная система здания представляет собой рамный каркас с монолитными колоннами и монолитными безбалочными перекрытиями. Наружные стены жилого дома трехслойные: из кирпича глиняного обыкновенного, с утепляющим слоем и облицовкой лицевым кирпичом. Класс энергоэффективности «высокий», сейсмостойкость – 6 баллов. Общая площадь объекта строительства – 29506,5 кв.м. Объект обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Земельный участок, на котором ведется строительство: земельный участок с кадастровым номером: 54:35:052840:232, площадью 6337 кв.м., находится в собственности застройщика. Право собственности зарегистрировано 28.05.2019 г., номер регистрационной записи 54:35:052840:232-54/001/2019-4.

1.4. «Объект долевого строительства» - жилое помещение - квартира и общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

#### 1.5. «Квартира»:

Секция	Количество комнат	Этаж	Номер квартиры стр.	Общая (проектная) площадь, кв.м.	Приведенная площадь, кв.м.
-	-	-	-	-	-

Балкон/Лоджия: \_\_\_\_ кв.м. Площадь комнат: \_\_\_\_\_ кв.м., кухня: \_\_\_\_ кв.м., коридор \_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_ кв.м., ванная \_\_\_\_ кв.м.

*Общая (проектная) площадь Квартиры* исчисляется как площадь всех помещений Квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, в том числе, площадь комнат, кухню, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий (балконов).

*Приведенная площадь Квартиры* исчисляется как площадь всех помещений Квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5, балконов с коэффициентом 0,3.

Расположение и планировка Квартиры указаны на плане создаваемого Объекта, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.6 «*Общее имущество*» - помещения, оборудование в Объекте, земельный участок на котором расположен Объект, определяемые Жилищным кодексом РФ, как общее имущество в многоквартирном доме, собственниками которого, будут являться все собственники помещений в Объекте.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в виде квартиры, с характеристиками, указанными в п. 1.5 настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

### 3.1. Обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик обязуется своими и привлеченными средствами осуществить строительство Объекта в полном объеме с вводом Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором.

3.1.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке и в сроки, установленные настоящим договором. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.1.3. Застройщик обязуется принимать от Участника долевого строительства в установленные настоящим договором сроки денежные средства для строительства Объекта.

3.1.4. При условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязан после ввода Объекта в эксплуатацию заключить договор управления введенным в эксплуатацию Объектом с любой управляющей организацией и передать ей введенный в эксплуатацию Объект для обслуживания.

3.1.5. Застройщик обязуется предоставить в регистрирующий орган необходимый, в соответствии с действующим законодательством, пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый строительством Объект долевого строительства в срок не позднее 6 месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

3.1.6. Застройщиком уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2 (одна целая две десятых) % от цены каждого договора долевого участия в соответствии с федеральным законом №218-ФЗ от 29.07.2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

### 3.2. Права Застройщика:

3.2.1. Застройщик вправе с целью осуществления строительства Объекта привлекать кредитные (заемные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по займам и кредитам, которые покрываются денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства.

3.2.2. Покрывать за счет средств Участника долевого строительства затраты Застройщика на выполнение технических условий, выданных органами государственной власти и/или органами местного самоуправления для строительства Объекта.

3.2.3. Исполнять обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

3.2.4. В случае необходимости, Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома осуществлять процедуру межевания земельного участка (раздел, объединение, преобразования земельного участка и изменения границы части земельного участка, в границах которой осуществляется строительство многоквартирного жилого дома), предоставленного для строительства, в том числе с формированием новых частей земельных участков, данное условия является согласием Участника Долевого строительства, на то, что без дополнительного письменного согласования Застройщик вправе изменять состав предмета залога в соответствии со ст.13 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».

3.2.5. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на ввод Объекта в эксплуатацию без подземной автостоянки.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

##### 4.1. Обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется вносить денежные средства на строительство Объекта в порядке и в сроки, установленные разделом 5 настоящего договора. В случае частичной оплаты цены договора Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иного Объекта долевого строительства или иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму.

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, а также до начала приемки произвести с Застройщиком окончательный расчет.

4.1.3. С момента ввода Объекта в эксплуатацию и до момента оформления права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платежи) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по Объекту.

Размер причитающихся с Участника долевого строительства Платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом договора, не входит в цену договора и определяется расчетным путем исходя:

- а) из показаний счетчиков потребления коммунальных услуг;
- б) в случае отсутствия счетчиков на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома/Объекта.

Расходы на содержание Общего имущества рассчитываются пропорционально площади Квартиры к площади Объекта.

Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником долевого строительства с даты ввода Объекта в эксплуатацию до даты регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства после внесения в полном объеме Платежа на дату приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.4. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в т.ч. изменениях наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, номеров телефонов, реквизитов банковского счета (при наличии) и т.п. в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в договоре (заказным письмом с уведомлением, ценным письмом с описью вложения), считается отправленным надлежаще. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом договора,

освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки.

В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в договоре адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования.

4.2. Права Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех обязательств по настоящему договору;

4.2.2. Участник долевого строительства вправе получать информацию о ходе строительства Объекта;

4.2.3. Участник долевого строительства вправе произвести уступку прав требований по настоящему договору в порядке, определенном настоящим договором.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Расчеты между сторонами по настоящему Договору производятся с использованием открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте) в установленном законом порядке счета-эскроу.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ВТБ» (сокращенное наименование: ПАО ВТБ Банк).

Место нахождения и адрес: г.Новосибирск, ул. Крылова, 36

Адрес электронной почты: [makhmetovaed@vtb.ru](mailto:makhmetovaed@vtb.ru)

Номер телефона: 8-800-100-24-24

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «29» марта 2021 года.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Закона №214-ФЗ, этой информации;

Срок внесения денежных средств на счет эскроу: в течение 1 дня с даты подписания сторонами настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Депонированная сумма перечисляется на счет: **ООО «Строй-Арт»**, указанный в реквизитах Застройщика.

Денежные средства, указанные в **5.1.** настоящего Договора, Участник долевого строительства перечисляет на счет эскроу в следующем порядке:

5.1.1. Платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств.

5.1.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств, с использованием безотзывного покрытого (депонированного) безакцептного аккредитива. Участник долевого строительства до/либо в день/либо в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает аккредитив на следующих условиях:

- Сумма Аккредитива: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей;
- Банк-эмитент и Исполняющий банк: Филиал №\_\_ Банка \_\_\_\_ (ПАО) в г. \_\_\_\_\_.
- Срок действия аккредитива: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) календарных дней.
- Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Участник долевого строительства

не позднее дня подписания настоящего Договора/дня открытия аккредитива предоставляет Застройщику копию заявления об открытии аккредитива.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента и/или Исполняющего банка, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник долевого строительства.

- Способ исполнения аккредитива: без акцепта путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Условия исполнения аккредитива: по предоставлении Застройщиком Исполняющему банку оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора) или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора), с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации ипотеки в силу закона прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора;

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком Исполняющему настоящему Договору со штампом о его государственной регистрации.

При исполнении аккредитива после представления документов в Исполняющий банк денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

Обязанность Дольщика по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу.

5.2. Право требования по договору возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора и после государственной регистрации Договора (в соответствии со ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации от 30.12.2004).

5.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате цены договора считается исполненным в день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. По результатам обмеров, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, общая площадь Квартиры может быть увеличена или уменьшена от проектной площади, указанной в п. 1.5. договора. Увеличение или уменьшение общей (проектной) площади Квартиры в пределах 5% от площади квартиры, указанной в п. 1.5. настоящего договора, не влечет пересмотра цены договора, при этом стороны не будут предъявлять друг другу взаимные претензии.

Увеличение или уменьшение общей (проектной) площади Квартиры более чем на 5% от общей (проектной) площади квартиры влечет изменение цены договора на сумму, определяемую как произведение стоимости квадратного метра (на момент заключения настоящего договора) на величину изменения общей площади Квартиры более 5% от общей площади квартиры (т.е. на величину, превышающую 5% от общей площади квартиры). При этом подлежащие оплате Участником долевого строительства или возврату Застройщиком денежные средства должны быть оплачены Застройщику или возвращены Участнику долевого строительства до передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.5. В случае изменения технических условий на Объект и/или нормативных актов, влекущих увеличение стоимости строительства Объекта, цена договора увеличивается на размер

дополнительных затрат, рассчитываемых пропорционально площади Квартиры к площади Объекта. В этом случае стороны обязуются внести соответствующие изменения в настоящий договор, а Участник долевого строительства обязуется внести соответствующие денежные средства в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения соответствующего сообщения.

## 6. СРОК И ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны установили, что:

6.1.1. Срок завершения строительно-монтажных работ на Объекте - 1 квартал 2021 года;

6.1.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 3 квартал 2021 года.

6.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный п.6.1.1 договора срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства по передаточному акту осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п.6.1.2. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим договором.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

6.6. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.п. 6.1.2., 6.5. договора срок, или при отказе Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства не по вине Застройщика, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1.2. настоящего договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. 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.7.1. настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или подписания иного документа о передаче до исполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной в п.7.2. настоящего договора.

6.8. После исполнения Застройщиком обязанности, указанной в п.7.2. настоящего договора, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении несоответствий Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.7.1. настоящего договора. После получения вышеуказанного уведомления, при надлежащем качестве Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней обязуется принять Объект долевого строительства по передаточному акту. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении семидневного срока для приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается

перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных требований, указанных в п.7.1. настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе при приемке Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом разумный срок не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней. Застройщик обязуется в вышеуказанный срок безвозмездно устранить недостатки с правом их досрочного устранения.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет со дня ввода Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства в течение гарантийного срока несоответствия качества Объекта долевого строительства требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, Участник долевого строительства вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в согласованный сторонами срок, который не может быть менее 2 (двух) месяцев с момента получения Застройщиком сообщения от Участника долевого строительства об обнаруженных в течение гарантийного срока недостатках.

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

7.6. Стороны установили, что существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства признается нарушение требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных требований, приведшие к разрушению и уничтожению Объекта долевого строительства; недостатки, которые не могут быть устранены или вновь проявляются после их устранения.

## 8. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

8.1. Квартира, построенная за счет средств Участника долевого строительства, выплаченных им в соответствии с условиями раздела 5 настоящего договора, является собственностью Участника долевого строительства. Общее имущество является общей долевой собственностью всех собственников помещений в Объекте.

8.2. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно в Управлении Росреестра по НСО на основании настоящего договора, зарегистрированного в Управлении Росреестра по НСО и Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, не являющееся частями квартир или иных нежилых помещений, и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе

межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на указанном земельном участке.

8.4. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет действия, связанные с государственной регистрацией в Управлении Росреестра по НСО настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, уступки прав по договору, а также права собственности на Объект долевого строительства.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. В случае нарушения установленных договором сроков внесения цены договора (платежей, указанных в п.5.1. настоящего договора) полностью или в части, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,3 процента в день, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом, внесенные Участником долевого строительства Застройщику денежные средства, погашают в первую очередь неустойку, а затем сумму очередного взноса. По соглашению сторон возможно освобождение от уплаты неустойки.

9.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае просрочки внесения любого из платежей, указанных в п.5.1. настоящего договора, полностью или в части более чем на 5 (пять) рабочих дней.

При этом Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

9.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне установленные настоящим договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.5. В случае, если в течение срока действия настоящего договора законом будут установлены размеры неустойки менее чем указанные в настоящем договоре, то стороны будут применять размеры неустоек, установленные законом.

9.6. В случае, если в течение срока действия настоящего договора законом будут установлены размеры неустойки больше, чем указаны в настоящем договоре, то стороны будут применять размеры неустоек, установленные настоящим договором.

9.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

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

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



Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (пятнадцати) дней со дня прекращения обстоятельств в письменной форме известить другую сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы и ее влиянии на исполнение настоящего договора.

9.8. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в банке ВТБ (ПАО). При заключении Договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. За оформление документов по уступке права требования Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежную сумму, которая составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

10.2. Застройщик передает Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства согласно проекту строительства Объекта. При этом Застройщик в Квартире не выполняет работы, указанные в п. 10.3. настоящего договора, которые подлежат выполнению самим Участником долевого строительства после приемки Квартиры. В цену договора стоимость работ, указанных в п. 10.3. настоящего договора, не включена.

При этом все места общего пользования передаются в состоянии согласно проекту строительства Объекта.

10.3. Перечень работ, которые Застройщик в Квартире не выполняет:

- установка и предоставление внутриквартирных (межкомнатные) дверей;
- окончательная отделка квартир, включая устройство покрытия полов (кроме устройства тепло-, звукоизоляции и стяжек), шпатлевка межкомнатных перегородок, окраска стен и потолков;
- внутриквартирная разводка водопровода и канализации;
- установка и предоставление сантехнических приборов (ванна, раковина, унитаз);
- внутриквартирная разводка сетей телефонизации, радиификации, домофонная сеть с установкой оконечных устройств;
- электроплита не устанавливается и не предоставляется;
- установка автономных дымовых пожарных извещателей;
- устройство встроенной мебели и антресолей;
- радиопринимающее устройство не устанавливается.

10.4. Перечень работ, которые Застройщик выполняет: все работы, указанные в проекте строительства Объекта, за исключением работ, указанных в п.10.3. настоящего договора, в т.ч.: полы - стяжка; потолок - затирка; окна - пластиковые; стены - штукатурка; балкон/лоджия - застеклены; входная (межквартирная) дверь – металлическая; установка приборов учета водоснабжения, электроэнергии.

10.5. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Росреестра по НСО и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору. Все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, стороны несут самостоятельно в части причитающегося им по закону.

10.6. Стороны пришли к взаимному соглашению, что управление введенным в эксплуатацию Объектом, до регистрации права собственности всех участников долевого строительства Объекта,

будет осуществлять управляющая организация, с которой Застройщик заключит договор на эксплуатацию введенного в эксплуатации Объекта.

10.7. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

10.8. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату подписания договора.

10.9. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один - для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

#### 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

11.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору, с момента государственной регистрации настоящего договора, у участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право собственности земельный участок, на котором ведется строительство (в порядке, предусмотренной ст.ст. 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

#### 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<p><b>ООО «Строй-Арт»</b>  630132, г. Новосибирск,  ул. Красноярская, 107 оф. 4  ИНН/КПП:5407974687/540701001  Банковские реквизиты:  р/с 40702810300010024486  в НФ АКБ «Ланта-Банк» (АО)  к/с 30101810000000000837  БИК 045004837  Эл.почта: sale@zk-korotaeva.ru</p> <p>_____ / <b>А.К. Кулиджанян</b></p>	<p>_____ /</p>

## Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ / \_\_\_\_ С  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года

## «Квартира»:

Секция	Количество комнат	Этаж	Номер квартиры стр.	Общая (проектная) площадь, кв.м.	Приведенная площадь, кв.м.
-	-	-	-	-	-

Местоположение Объекта долевого строительства обозначено на плане:



Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ / \_\_\_\_ С от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года.

## ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО «Строй-Арт»

\_\_\_\_\_/А.К. Кулиджанян

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /