

**ДОГОВОР №СЕ1-\_\_\_/1**  
**на участие в долевом строительстве**

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года

Акционерное общество «Строительный трест №43», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Матвеева Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации №\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая(ый) далее «Участник долевого строительства», с другой стороны,

руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор, (далее - «Договор»), о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в разделе 2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

После оформления Участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства, КВАРТИРА будет находиться у Участника долевого строительства в **собственности**.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.2. Объект – строящийся **многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) с помещениями общественного назначения – III этап строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения, зданий автостоянок** по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул.Серафимовича, 8.

Сведения об Объекте в соответствии с проектной документацией: вид, назначение: жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой (здание многофункционального назначения), общая площадь 14214,70 кв.м., этажность здания: 10, материал наружных стен: кирпич-минераловатная плита-кирпич, материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон, класс энергоэффективности: В+, сейсмическая устойчивость в баллах шкалы MSK составляет 6 баллов.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **54:35:064105:852**, категория земель: земли населенных пунктов – Многоквартирные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками.

1.4. На момент заключения настоящего Договора, Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании разрешения на строительство № 54-Ру 54303000-268-2018 от 03.10.2018г. Срок действия разрешения **продлен – до 31.12.2020г. от 24.12.2019 г.**

1.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечено Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», путем обязательных отчислений Застройщиком денежных средств участников долевого строительства.

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», ИНН 7704446429/ КПП 770401001, Адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

1.6. Осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании выписки из реестра членов саморегулируемой организации от 17.06.2019г., № 1883, регистрационный номер записи СРО-С-044-29092009 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданного Саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей «Саморегулируемая организация Стройтелей Сибирского региона».

**2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта жилое помещение, (далее – «КВАРТИРА»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором:

Номер	Количество комнат	Этаж	Расположение в осях	Приведенная площадь, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Цена договора, руб.
_____	_____	_____	- / 0-0	_____	_____	_____

**Приведенная площадь КВАРТИРЫ** исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5), балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3), площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д.

**Общая площадь КВАРТИРЫ** исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий/балконов.

количество комнат: \_\_\_, в том числе: комната, площадью \_\_\_\_ кв.м., комната, площадью \_\_\_\_ кв.м., помещения вспомогательного назначения: прихожая площадью \_\_\_\_ кв.м., кухонная зона площадью \_\_\_\_ кв.м., сан.узел площадью \_\_\_\_ кв.м.; сан.узел площадью \_\_\_\_ кв.м.; площадь лоджии – \_\_\_\_ кв.м., площадь лоджий с применением понижающего коэффициента – 2,55.м.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении №1 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

Общее имущество Многоквартирного дома, которое передается Участнику долевого строительства одновременно с передачей Квартиры: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения для работ по эксплуатации и обслуживанию жилого дома, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в домах оборудование (технические подвалы), а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции домов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (с учетом размещения на этом земельном участке иных объектов согласно установленным этапам строительства), с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на земельном участке. Устанавливаемое оператором связи в многоквартирном доме оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью оператора связи и не подлежит передаче участникам долевого строительства.

2.2. В результате строительства (за счет изменения строительно-монтажных работ, использования новых материалов, отделочных работ, изменения толщины стен и т.п.) в размере общей площади Квартиры возможны незначительные (не более 5% от общей площади квартиры) отклонения в ту или иную сторону после осуществления контрольных замеров органами технической инвентаризации. Выявленное изменение общей площади Квартиры не влияет на отношения сторон Договора, не является основанием для изменения размера Цены договора. Квартира является обособленной частью Объекта и подлежит передаче Участнику долевого строительства на условиях договора участия в долевом строительстве.

2.3. КВАРТИРА подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- а) установлены перегородки в местах, предусмотренных проектом;
- б) выполнена цементная стяжка пола, оштукатурены стены и оконные откосы (без шпатлевки);
- в) установлены окна;
- г) межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются;
- д) выполнено **устройство системы** холодного и горячего водоснабжения – выполняется монтаж стояков с отводами до первой запорной арматуры;
- е) сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливаются и не поставляются;
- ж) фекальная канализация – стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов;
- з) система отопления выполняется в объеме проекта, установлены радиаторы;
- и) выполнена электропроводка на 220 В, установлен электрический счетчик, установочные изделия (розетки, выключатели). Светотехнические приборы, светильники и звонки не устанавливаются и не поставляются;
- к) слаботочные системы (радио, телефон) – без ввода в КВАРТИРУ.

Работы по доведению КВАРТИРЫ до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте trest-43.ru

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

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

3.1.1. Оплатить цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.

3.1.2. Принять объект долевого строительства, в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п. 2.3. Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. Договора) Застройщик по истечении пятнадцати рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Правом на передачу объекта долевого строительства в одностороннем порядке Застройщик может воспользоваться только в случае, если обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма в почтовом отделении.

3.1.3. Оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электротеплоснабжение и т.п., нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности объекта долевого строительства, с момента подписания Сторонами акта о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, в случае, предусмотренном пунктом 3.1.2. Договора.

3.1.4. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору, соглашений о перемене лица в обязательстве по Договору, прав Участника долевого строительства и т.п., а также компенсировать расходы Застройщика, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Договора и соглашений указанных в настоящем пункте, в течение одного рабочего дня с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

3.1.5. Не выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, не вносить какие-либо изменения в проект планировки КВАРТИРЫ без предварительного письменного согласия Застройщика до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.6. Зарегистрировать **право собственности** на КВАРТИРУ в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания акта о передаче КВАРТИРЫ, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче.

3.1.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты цены договора и иных предусмотренных Договором платежей полностью и подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

#### **3.2. Участник долевого строительства вправе:**

3.2.1. Осуществлять контроль за целевым использованием уплаченной цены по Договору.

3.2.2. Уступить права требования о Договору третьим лицам, только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче КВАРТИРЫ.

3.2.3. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным

для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе предъявить к Застройщику одно из следующих требований:

- Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- Соразмерного уменьшения цены договора;
- Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.2.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора.

3.3.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.3.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.4. После оплаты цены Договора выдать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий оплату цены Договора, при предъявлении Участником долевого строительства соответствующего требования.

3.3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случаях, установленных п.п.3.1.2. Договора.

3.3.6. Застройщик обязуется предоставить в регистрирующий орган пакет документов, обязанность по предоставлению которых возложена на него действующим законодательством, необходимый для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства.

3.3.7. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, в части денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Объекта, в целях предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

3.3.8 При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства). В случае составления Застройщиком одностороннего акта предусмотренного пунктом 3.1.2., Застройщик в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания такого акта, вместе с односторонним актом отправляет инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Заказное письмо направляется по месту регистрации Участника долевого строительства, указанного в разделе настоящего Договора «Адреса, реквизиты и подписи сторон». Письмо считается полученным Участником долевого строительства по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня его направления Застройщиком. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

3.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч) рублей РФ, НДС не облагается. Указанная цена договора является фиксированной и может быть изменена только по соглашению сторон путем подписания соответствующего соглашения.

4.2. Внесение Цены договора производится Участником долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.1. Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора досрочно.

4.2.2. Застройщик имеет право, в соответствии со ст. 359 ГК РФ, удерживать объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, при этом положения п. 7.3. Договора не применяются.

4.3. В случае просрочки уплаты цены Договора более чем на два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, возвратив уплаченную Участником долевого строительства денежную сумму без индексации, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора.

4.4. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем перечисления денежных средств на спецсчет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

При этом датой уплаты будет считаться дата зачисления денежных средств Участника долевого строительства на спецсчет Застройщика.

4.5. В случае увеличения общей площади КВАРТИРЫ, более чем на пять процентов по данным, определенным на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями, по сравнению с данными проектной документации на момент подписания Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства, а последний обязан оплатить Застройщику, в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования разницу, рассчитанную из расчета стоимости одного квадратного метра Общей площади КВАРТИРЫ, определяемой как отношение Цены договора к Общей площади КВАРТИРЫ, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения общей площади КВАРТИРЫ, более чем на пять процентов по данным, определенным на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями, по сравнению с данными проектной документации на момент подписания Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика, а последний обязан оплатить Участнику долевого строительства, в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования разницу, рассчитанную из расчета стоимости одного квадратного метра Общей площади КВАРТИРЫ, определяемой как отношение Цены договора к Общей площади КВАРТИРЫ, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

В иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом Договора, перерасчет Цены договора не производится.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

5.1. Запланированный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: **IV квартал 2020 года**. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства – 1 (один) календарный год со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства, который вместе с Договором является основанием для регистрации прав Участника долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Подписание Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

5.3. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.3.1.2. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, и принять его в течение 2 (двух) дней.

Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты направления Застройщиком заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства до подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в

котором указывается на несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.3.3.3. Договора, и отказаться от подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.3.2.3. Договора. Застройщик обязан устранить недостатки в течение трех месяцев, если более длительный срок не установлен сторонами соглашением об устраниении недостатков.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.6. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.7. В соответствии со ст. 219 ГК РФ, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства в течение срока, указанного в п.3.1.6. настоящего Договора, обязан предъявить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, все необходимые документы. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) лет с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного периода.

6.3. 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, в том числе, но не ограничиваясь, гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

6.3.1. ненадлежащего их ремонта, а также любых переустройств, перепланировок, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

6.3.2. 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 (ненадлежащего обслуживания и эксплуатации) объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3.3. предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо одностороннем акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства составлено Застройщиком (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного п.4.2. Договора срока уплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного п.5.2. Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.3.1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 5 % от цены Договора, и за свой счет выполнить восстановительные работы.

7.5. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное/полное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов (РФ, субъектов РФ и местного самоуправления), препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств сторон по Договору/ ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 40 (сорока) дней известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

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

7.6. В случае, если в течение срока действия настоящего Договора законом будут установлены иные размеры неустойки (пени), чем указанные в п. 7.2., 7.3. настоящего Договора, то стороны будут применять размеры неустоек, установленные законом.

## 8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в письменной форме, в 3 (трех) экземплярах по одному для каждой из сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта (данный экземпляр также передан Участнику долевого строительства), подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента государственной регистрации.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче КВАРТИРЫ в срок, превышающий установленный пунктом 5.2. Договора, на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2.3. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству КВАРТИРЫ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по настоящему Договору и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.2.1. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок КВАРТИРА не будет передана Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства более чем на пять процентов от указанной площади;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- 4) в иных установленных федеральным законом случаях.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.4.3. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п.5.3. Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, в случаях предусмотренных Договором и федеральным законом, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Договором, не допускается.

8.6. Возврат денежных средств в связи с расторжением Договора, односторонним отказом одной из сторон от исполнения Договора Застройщик, если иное не установлено соглашением сторон, производит путем передачи денежных средств в депозит нотариуса. При этом внесение денежной суммы в депозит нотариуса считается исполнением обязательства.

**8.7. В целях урегулирования возникающих в связи с Договором споров любая Сторона вправе до обращения в суд обратиться с заявлением (претензией) к другой Стороне.**

8.8. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором и/или соглашениями к Договору, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.

8.9. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями, либо по истечении срока, установленного в претензии (если установленный в претензии срок превышает срок, предусмотренный договором.

При частичном удовлетворении или отклонении Стороной претензии в уведомлении должно быть указано основание принятого Стороной решения со ссылкой на соответствующий пункт Договора.

8.10. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, только если оно не будет полностью удовлетворено другой Стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

## 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в установленном законом порядке, и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

9.2. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, предварительные договоры, утрачивают силу с момента подписания Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

9.3. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

на образование земельных участков путем раздела/перераспределения земельных участков, указанных в пункте 1.3. настоящего Договора, с переносом записи об ипотеке и настоящем Договоре (сделке участия в долевом строительстве), на земельный участок, сформированный для эксплуатации Объекта или комплекса в состав которого будет входить Объект; на внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования комплекса), за исключением изменений, касающихся КВАРТИРЫ;

на передачу в муниципальную собственность/собственность ресурсоснабжающих организаций инженерных сетей, предназначенных для обслуживания Объекта, не являющихся общим имуществом (границей принадлежности считать внешнюю стену Объекта);

на расторжение/досрочное прекращение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору, действующего на момент подписания настоящего Договора, при условии заключения другого договора страхования в течение пятнадцати дней с даты расторжения/досрочного прекращения договора страхования (смену страховщика по договору страхования гражданской ответственности застройщика, заключенного в порядке ст. 15.2 Закона № 214-ФЗ).

9.4. Стороны обязаны своевременно в письменном виде извещать друг друга об изменении своих данных, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных

Договором, банковских реквизитов. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения), считается отправленным надлежаще. В случае, когда юридический адрес отличается от адреса места нахождения (почтового адреса), Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес для направления корреспонденции.

9.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания сторонами Договора права на Объект долевого строительства, указанного в п.2.1. Договора, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, правами третьих лиц не обременены, сделок следствием которых может быть возникновение в будущем прав третьих лиц в отношении указанного Объекта долевого строительства, не совершилось.

9.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

9.7. Настоящий Договор и акт о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства являются основанием для перехода права собственности на земельный участок, сформированный для эксплуатации Объекта, от Застройщика к Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию Объекта.

9.8. Участник долевого строительства является совершеннолетним физическим лицом, в отношении него не принято решение об ограничении дееспособности, или о признании недееспособным.

#### **Адреса, реквизиты и подписи сторон**

##### **Застройщик: АО «Стройтрест №43»**

Юридический адрес: 630054, г. Новосибирск, ул. Римского-Корсакова, д.4В

Адрес для корреспонденции: 630054, г. Новосибирск, ул. Римского-Корсакова, д.4В

ИНН 5404113432 / КПП 540401001 ОГРН 1025401484426

Р/с 40702810016038000012 ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г.КРАСНОЯРСКЕ

БИК 040407777, к/с 30101810200000000777

Тел./факс (383) 354-81-60, e-mail: info@trest-43.ru

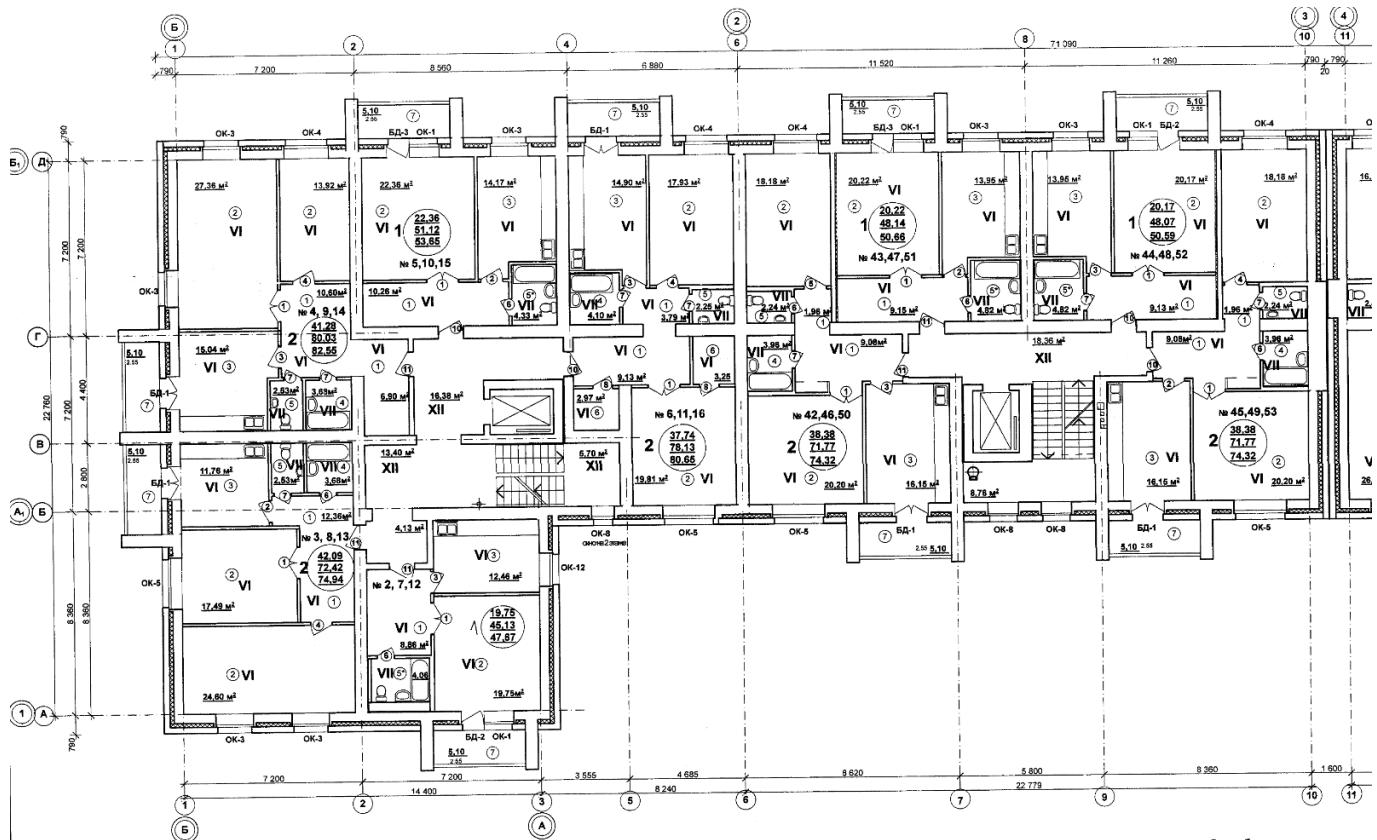
##### **Директор АО «Стройтрест №43»**

**/Матвеев А.В./**

##### **Участник долевого строительства:**

**Участник долевого строительства:/\_\_\_\_\_/**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к Договору № СЕ1-\_\_\_/1 в долевом строительстве от «\_\_\_» апреля 2020года**



Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Директор АО «Стройтрест №43» \_\_\_\_\_

/Матвеев А.В./