

ДОГОВОР ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

«___» _____ г.

№ _____

г. Новосибирск

Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление «Западное», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Крылова Олега Михайловича, действующего на основании устава, с одной стороны и

гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения № 6 (по генплану) – II этап строительства жилых домов и объектов инженерного обеспечения по ул. Западной в Кировском районе, адрес (местоположение) объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Пригородная, 11 (далее – «Жилой Дом») на земельном участке с кадастровым номером 54:35:052630:403 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства (далее – «Квартиру»), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого Дома.

ПРИМЕЧАНИЕ:

Объектом долевого строительства по договору об участии в долевом строительстве могут быть также нежилые помещения.

Объектом долевого строительства является следующая Квартира:

| № п/п | Этаж | Номер квартиры | Количество комнат | Общая площадь, кв.м. | Жилая площадь, кв.м. | Площадь лоджии (не входит в общую площадь квартиры, кв.м.) |
|-------|------|----------------|-------------------|----------------------|----------------------|--|
| | | | | | | |

Основные характеристики Жилого Дома:

- назначение – жилое;
- минимальное количество этажей – 18 (восемнадцать), максимальное количество этажей – 18 (восемнадцать);
- общая площадь – 10 159,27 кв.м.;
- материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич);
- материал перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – класс «В» (высокий);
- сейсмостойкость – 6 баллов.

1.2. Квартира обозначена на плане этажа Жилого Дома (Приложение № 1 к настоящему договору).

1.3. Срок окончания строительства (завершения строительных работ) и получения разрешения на ввод Жилого Дома в эксплуатацию - до **31 декабря 2020 г. (включительно)**.

1.4. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру в течение 6 (шести) календарных месяцев, исчисляемых с **01 января 2021 г.**

Застройщик вправе передать Участнику Квартиру досрочно в порядке, предусмотренном п. п. 5.1.-5.3. настоящего договора.

1.5. В случае если строительство Жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет _____ (_____) руб.

2.2. Оплата цены договора производится Участником в следующем порядке:

2.2.1. _____ (_____) руб. оплачиваются Участником в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

ПРИМЕЧАНИЕ:

Договором об участии в долевом строительстве могут быть предусмотрены иные срок и порядок оплаты цены договора, а также оплата полностью или в части за счет привлеченных Участником кредитных средств.

В любом случае оплата цены договора производится после государственной регистрации договора об участии в долевом строительстве в установленном порядке.

2.3. Оплата Цены договора производится Участником в безналичной форме на расчетный счет Застройщика и/или по дополнительному согласованию с Застройщиком иным способом, не противоречащим законодательству РФ.

2.4. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение всех затрат (расходов) Застройщика на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение заказчика-застройщика).

Вознаграждение заказчика-застройщика составляет 1,5 (полтора) % от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, и учитывается у себя Застройщиком для целей налогообложения по мере оплаты Участником цены договора, включено в цену договора.

По окончании строительства сумма, оставшаяся вследствие экономии средств финансирования строительства Жилого Дома, остается в распоряжении Застройщика.

2.5. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей в оплату цены договора согласно разделу 2 настоящего договора согласно ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

3. ПОСЛЕДСТВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ

3.1. Если после окончания строительства Жилого Дома по результатам обмера Жилого Дома и Квартиры органами технической инвентаризации фактический размер общей площади Квартиры (в результате выполнения строительных работ без внесения изменений в проектную документацию) превысит площадь, указанную в п. 1.2 настоящего договора, не более чем на 1 (один) кв.м., либо окажется меньше площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, не более чем на 1 (один) кв.м., стороны признают, что такое изменение не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры, и не имеют друг к другу никаких финансовых и имущественных претензий относительно размеров Квартиры и цены договора.

3.2. Если после окончания строительства Жилого Дома по результатам обмера Жилого Дома и Квартиры органами технической инвентаризации фактический размер общей площади Квартиры (в результате выполнения строительных работ без внесения изменений в проектную документацию) превысит площадь, указанную в п. 1.2 настоящего договора, на 1 (один) кв.м. и более, стороны признают, что такое изменение не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры, а Участник обязуется оплатить Застройщику разницу, исходя из стоимости 1 (одного) кв. м. на день подписания настоящего договора, на основании:

- данных обмера Квартиры органами технической инвентаризации,
- расчета, составленного Застройщиком на основании указанных выше данных.

Указанная выше доплата производится Участником в течение 1 (одного) месяца с момента получения Застройщиком данных обмера Жилого Дома и Квартиры органами технической инвентаризации.

При задержке внесения Участником указанной выше доплаты Застройщик вправе произвести перерасчет суммы доплаты по рыночной цене на момент перерасчета, после чего Участник обязан произвести доплату по рыночной цене.

3.3. Если после окончания строительства Жилого Дома по результатам обмера Жилого Дома и Квартиры органами технической инвентаризации фактический размер общей площади Квартиры (в результате выполнения строительных работ без внесения изменений в проектную документацию) окажется меньше площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, более чем на 1 (один) кв.м., стороны признают, что такое изменение не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры, а Застройщик обязуется возратить Участнику разницу, исходя из стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади на момент заключения настоящего договора, на основании:

- данных обмера Квартиры органами технической инвентаризации,
- расчета, составленного Застройщиком на основании указанных выше данных.

Указанная выше доплата производится Застройщиком в течение 1 (одного) месяца с момента получения Застройщиком данных обмера Жилого Дома и Квартиры органами технической инвентаризации.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими силами и/или с привлечением третьих лиц за счет собственных и привлеченных денежных средств осуществлять строительство Жилого Дома в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иными обязательными требованиями

4.1.2. Использовать средства, внесенные Участником по настоящему договору, по целевому назначению.

4.1.3. Окончить строительные работы и получить разрешение на ввод Жилого Дома в эксплуатацию в установленном порядке в срок, установленный в настоящем договоре.

4.1.4. Передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный в п. 5.1. настоящего договора, при условии полного выполнения Участником его обязательств по оплате цены договора в размере и в сроки, указанные в п. 2.1., п. 2.2. настоящего договора.

4.1.5. Передать Участнику Квартиру в строительной готовности:

- с установленной входной (строительной) дверью в квартиру;
- с выполненными гидроизоляцией в санузле, ванной комнате и цементной стяжкой по плитам перекрытия в остальных помещениях квартиры;
- с подведенными (вертикальная подводка) коммуникациями (водопроводом, канализацией, отоплением);
- с электроразводкой;
- с установленными приборами отопления (конвекторами);
- с заштукатуренными оконными откосами;
- с установленными окнами (пластиковый стеклопакет, подоконник ПВХ);
- с установленными электросчетчиком и водосчетчиком.

Установка в Квартире межкомнатных дверей, покрытие пола керамической плиткой и линолеумом, установка сантехнических приборов (умывальника, унитаза, ванны и пр.) и электроплиты, установка дверей в санузел и ванную комнату, окраска масляной краской труб, изделий и конструкций, подвеска светильников, высококачественная штукатурка стен и потолков, улучшенная окраска стен и потолка вододисперсионными составами или масляной краской, оклейка стен обоями, остекление лоджии и т.п. работы Застройщиком не выполняются.

4.1.6. С момента передачи Квартиры обеспечить беспрепятственный доступ Участника в помещения общего пользования: коридоры, лестничные площадки, холлы и т.д.

4.1.7. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств Участника.

4.1.8. Застройщик гарантирует Участнику, что Квартира (права на неё) в залоге или под арестом не состоит и не обременена правами третьих лиц.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Своевременно производить оплату по настоящему договору в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные п. п. 2.1.-2.3., 3.2., 3.3. настоящего договора.

4.2.2. В установленный настоящим договором срок принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи согласно п. п. 1.4., 5.1.-5.3. настоящего договора.

4.2.3. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления Застройщика о готовности передать Квартиру по Акту приема-передачи согласно п. п. 1.4., 5.1., 5.2. настоящего договора, принять Квартиру у Застройщика.

4.2.4. Обеспечивать возможность доступа в Квартиру работников Застройщика при возникновении аварийных ситуаций в Жилом Доме до момента, когда организация, выбранная или созданная собственниками помещений в Жилом Доме в соответствии со ст. ст. 161, 162 ЖК РФ для управления многоквартирным домом, приступит к управлению Жилым Домом.

4.3. Участник вправе:

4.3.1. В период с момента государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры Участнику согласно п. 5.1. настоящего договора (или иного документа о передаче Квартиры Участнику, кроме Акта приема-передачи для выполнения отделочных работ, оформляемого в соответствии с п. 6.1. настоящего договора) с письменного согласия Застройщика уступить права требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты Участником цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (цессионария) в порядке, установленном ГК РФ.

Если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или указанных в п. 4.1.1. настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Данное условие не распространяется на случаи, указанные в разделе 3 настоящего договора.

4.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора или расторгнуть настоящий договор в случаях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.4. Участник не имеет права:

4.4.1. Осуществлять в Квартире переустройство, перепланировку, реконструкцию до ввода Жилого Дома в эксплуатацию, передачи Квартиры Застройщиком Участнику согласно п. 5.1. настоящего договора и регистрации права собственности Участника на Квартиру в установленном порядке.

4.5. **Стороны имеют иные права и несут иные обязанности** в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также предусмотренные иным действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ

5.1. Передача Квартиры Участнику Застройщиком осуществляется в течение в течение 6 (шести) календарных месяцев, исчисляемых с **01 января 2021г.**

Передача Квартиры оформляется Актом приема-передачи, подписываемым обеими сторонами.

5.2. О необходимости принять Квартиру Застройщик уведомляет Участника в письменной форме по адресу Участника, указанному в настоящем договоре.

Участник обязан принять Квартиру от Застройщика при отсутствии возражений по качеству в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения уведомления, а в случае, указанном в п. 4.3.2. настоящего договора, не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности передать Квартиру по Акту приема-передачи при условии устранения Застройщиком недостатков.

5.3. В случае, если Участник не приступил к принятию Квартиры в срок, установленный п. 5.2. настоящего договора, а также при уклонении Участником от принятия Квартиры иным способом Застройщик вправе по истечении 1 (одного) месяца со дня, когда согласно настоящему договору Квартира должна быть передана Участнику, оформить односторонний акт или иной документ о передаче.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику в момент, когда передача Квартир должна была состояться (п. 5.2. настоящего договора).

5.4. После подписания обеими сторонами Акта приема-передачи Квартиры согласно п. 5.1. настоящего договора ответственность за причиненный ущерб Квартире не по вине Застройщика, за сохранность имущества, находящегося в Квартире, риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры несет Участник.

5.5. Участник с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи согласно п. 5.1. настоящего договора осуществляет за свой счет ее эксплуатацию и ремонт с соблюдением существующих правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего Жилого Дома, с заключением соответствующих договоров с обслуживающими организациями, исходя из фактических затрат.

6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

6.1. Застройщик вправе передать Участнику Квартиру для выполнения отделочных работ после подключения к Жилому Дому сетей водо-, тепло-, электроснабжения, осуществления органами технической инвентаризации замеров Жилого Дома и Квартиры перед получением разрешения на ввод Жилого Дома в эксплуатацию.

Передача Квартиры производится по «Акту приема-передачи для выполнения отделочных работ», подписываемому обеими сторонами.

До подписания указанного выше акта обеими сторонами Участник не вправе производить никакие работы в Квартире.

Участник не вправе требовать от Застройщика передачи Квартиры для выполнения отделочных работ в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

6.2. О возможности принять Квартиру для выполнения отделочных работ Застройщик уведомляет Участника в письменной форме.

Участник вправе принять Квартиру от Застройщика для выполнения отделочных работ до получения Квартиры в соответствии с п. 5.1. настоящего договора.

6.3. При выполнении отделочных работ Участник обязан использовать сертифицированные материалы, обеспечивающие надежность выполняемых работ, обеспечивать выполнение требований противопожарной, противозрывной, санитарной и экологической безопасности, при необходимости привлекать специализированные организации для установки сантехнических приборов и бытовой техники (плит, стиральных машин и пр.), обеспечивать сохранность и исправность электропроводки, электроприборов, санитарно-технического, слаботочного и противопожарного оборудования, стекол, лифтов, другого имущества, находящегося в местах общего пользования и на придомовых территориях, осуществлять выбрасывание и складирование бытового и строительного мусора исключительно в специально отведенных для этого местах.

6.4. После получения Квартиры для выполнения отделочных работ и с момента получения разрешения на ввод Жилого Дома в эксплуатацию Участник самостоятельно обеспечивает сохранность Квартиры и находящегося в ней имущества.

6.5. С момента подписания указанного в п. 6.1. настоящего договора Акта приема-передачи Квартиры Участник:

- самостоятельно обеспечивает сохранность находящихся в Квартире материальных ценностей, оборудования и материалов, для чего вправе заменить входную дверь и/или установить замок,
- обязуется не препятствовать доступу в свою квартиру обслуживающего персонала Застройщика и (или) эксплуатирующей организации и не производить строительные работы по отделке Квартиры в период с 22-00 до 08-00 по местному времени,

• в случае причинения имущественного ущерба в результате осуществления строительных работ в Квартире, а также в результате происшедших по вине Участника (или третьих лиц, привлеченных Участником для выполнения работ) затоплений, возгораний и т.п., несет полную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ перед собственниками других квартир и нежилых помещений в Жилом Доме, а также перед Застройщиком (в отношении квартир и иных помещений в Жилом Доме, не переданных Застройщиком на момент причинения ущерба в собственность другим участникам долевого строительства),

- в случае разрушения по вине Участника (или третьих лиц, привлеченных Участником для выполнения работ) несущих конструкций, а также за самовольную переделку систем водоснабжения и теплоснабжения, замусоривание мест общего пользования и придомовой территории Участник несет ответственность в виде полного возмещения причиненного ущерба и затрат по восстановлению эксплуатационной надежности Жилого Дома и его систем.

7. ПОРЯДОК КОМПЕНСАЦИИ УЧАСТНИКОМ ЗАСТРОЙЩИКУ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

7.1. С момента получения Квартиры Участником для выполнения отделочных работ согласно разделу 6 настоящего договора и до момента, когда организация, выбранная или созданная собственниками помещений в Жилом Доме в соответствии со ст. ст. 161, 162 ЖК РФ для управления многоквартирным домом, приступит к управлению Жилым Домом, либо когда Участник заключит с эксплуатирующими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг в соответствии со ст. 164 ЖК РФ, Участник обязан компенсировать Застройщику понесенные последним эксплуатационные расходы по Жилому Дому, а именно расходы по оплате: электроэнергии, тепловой энергии (отопление и горячая вода), водоснабжения (холодная вода), вывоза бытового (строительного) мусора, уборки подъезда и придомовой территории.

Участнику известны правила выбора способа управления многоквартирными домами, предусмотренные действующим жилищным законодательством РФ.

7.2. Оплата компенсации указанных выше расходов производится Участником ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании извещения, выставляемого Застройщиком Участнику в срок с 15 до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

Извещения Участник обязан получать у Заказчика по адресу: г. Новосибирск, ул. Западная, д. 19/3 в срок с 15 до 20 числа месяца, следующего за расчетным (в рабочие дни с 10-00 до 16-00).

При неявке Участника за получением извещения в указанный выше срок извещение считается полученным

7.3. Расчет компенсации указанных выше расходов производится Застройщиком для Участника с момента передачи Квартиры Участнику под отделку (п. 6.1. настоящего договора) и/или по акту приема-передачи 9п. 5.1. настоящего договора), исходя из договоров, заключенных между Застройщиком и соответствующими ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями, следующим образом:

- электроэнергия - по данным электросчетчиков, установленных в Квартире Участника,
- тепловая энергия (отопление) – по расценкам мэрии города Новосибирска, исходя из размера общей площади Квартиры Участника,
- водоснабжение (холодная и горячая вода) – по расценкам мэрии города Новосибирска и по данным водосчетчика, установленного в Квартире Участника,
- вывоз бытового (строительного) мусора, уборка подъезда и придомовой территории – 600 руб. в месяц (за 1 (одну) Квартиру).

Компенсация указанных выше расходов производится Участником полностью за месяц, в котором произошла передача Квартиры Участнику по акту.

Изменение размера компенсации расходов по настоящему договору производится Застройщиком пропорционально изменению расценок мэрии города Новосибирска и/или ресурсоснабжающих и эксплуатирующих организаций на соответствующие услуги.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

9.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее расторжение договора регулируются действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.3. Все споры и разногласия по настоящему договору, если они не разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству.

10. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры согласно п. 5.1. настоящего договора.

10.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. п. 2.1.-2.3., 3.2., 3.3. настоящего договора и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры согласно п. 5.1. настоящего договора.

Данное условие не распространяется на обязательства, возникшие у Участника из раздела 7 настоящего договора, которые считаются исполненными с момента оплаты соответствующих сумм Участником Застройщику.

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору, в том числе:

- обязательств по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и (или) настоящим договором,

- обязательств по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. ст. 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а именно:

10.3.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договоров об участии в долевом строительстве у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право аренды на предоставленный для строительства (создания) Жилого Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

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

10.3.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого Дома, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Жилого Дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

10.3.4. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

10.3.5. После заключения Застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в п. 10.3.1. настоящего договора, не может передаваться в залог без согласия участников долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого Дома, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также в случае, оговоренном в п. 12.11. настоящего договора.

10.3.6. С момента передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», право залога, возникшее на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также на основании договора с банком согласно п. 10.3.5. настоящего договора, не распространяется на данный объект долевого строительства.

10.3.7. Возникший на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также на основании договора с банком согласно п. 10.3.5. настоящего договора залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи в порядке, установленном ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», всех объектов долевого строительства в Жилом Доме, построенных (созданных) на данном земельном участке.

10.3.8. Взыскание на предмет залога (независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателем-банком, указанным в п. 10.3.5. настоящего договора) может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- 1) наступления предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;
- 2) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

10.3.9. Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на такое имущество и его реализацией, направляются на удовлетворение требований участников долевого строительства и залогодержателей, указанных в п. 10.3.5. настоящего договора.

10.3.10. При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями, указанных в п. 10.3.5. настоящего договора, пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

10.3.11. Зачислению в депозит нотариуса подлежат денежные средства, причитающиеся участникам долевого строительства, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество. Указанные участники долевого строительства вправе получить денежные средства через депозит нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства помимо указанного выше залога страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. ст. 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

10.5. В целях повышения защиты прав и законных интересов Участника 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» перечисляет на номинальный счет компенсационного фонда обязательный взнос в установленном законом размере.

11. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

11.1. Гарантийный срок на Квартиры составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по акту согласно п. 5.1. настоящего договора и распространяется на использованные при строительстве Жилого Дома материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, гарантийные сроки на которые установлены техническим и градостроительным регламентом, а также иные обязательные требования.

11.2. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания) Квартиры.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, оседание почвы в результате стихийных бедствий, война и военные действия, забастовки, гражданские волнения.

В этом случае срок исполнения договора продляется на время действия указанных обстоятельств.

12.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы информирует другую сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств.

12.3. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основании, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

12.4. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа.

12.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом ни одна из сторон не вправе требовать возмещения убытков.

12.6. Настоящий договор и (или) уступка прав требования по нему подлежат государственной регистрации в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

12.7. Право собственности на Квартиру возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Основанием для регистрации права собственности на Квартиру является настоящий договор и Акт приема-передачи Квартир (п. 5.1. настоящего договора).

12.8. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, уступки прав по нему, права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области Участник осуществляет за свой счёт.

12.9. В случае перемены адресов и телефонов стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом друг друга в письменной форме.

12.10. Участник ознакомлен с документацией на строительство Жилого Дома в объеме, предусмотренном № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», с проектной декларацией, размещенной на сайте Застройщика - www.ooo-cy-zapadnoe.pf.

12.11. **Подписав (заключив) настоящий договор, Участник дает свое согласие:**

- на внесение (без дополнительного уведомления Участника и без дополнительного согласования с Участником) изменений в проектную документацию по Жилому Дому, в том числе в части изменения этажности, общей площади квартир и мест общего пользования, вспомогательных помещений в квартирах, нежилых помещений, благоустройства прилегающей территории, при этом, площадь Жилого Дома и земельного участка под ним могут быть изменены при условии сохранения планировки Квартиры (Объекта долевого строительства);

- на то, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого Дома, может быть изменен (без дополнительного уведомления Участника и без дополнительного согласования с Участником) по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть изменена (увеличена или уменьшена);

- на изменение (без дополнительного уведомления Участника и без дополнительного согласования с Участником) разрешенного использования земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого Дома, или его части;

- на образование (без дополнительного уведомления Участника и без дополнительного согласования с Участником) любого количества земельных участков (в том числе земельного участка для строительства Жилого Дома по установленным нормативам) путем разделения (выдела, перераспределения) земельного участка с кадастровым номером 54:35:052630:403, а также на замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:052630:403 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения), а также на перенос записи об ипотеке (без дополнительного уведомления Участника и без дополнительного согласования с Участником) на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика в случае образования нескольких земельных участков в результате разделения земельного участка с кадастровым номером 54:35:052630:403;

- на изменение (без дополнительного уведомления Участника и без дополнительного согласования с Участником) площади земельного участка с кадастровым номером 54:35:052630:403 вследствие выполнения землеустроительных работ в связи с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры;

- на последующую ипотеку (без дополнительного уведомления Участника и без дополнительного согласования с Участником) земельного участка с кадастровым номером 54:35:052630:403, а также любых иных земельных участков, образованных из него или его частей,

Кроме того, Участник обязуется после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого Дома, в установленный Застройщиком срок подписать составленное Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении кадастрового номера земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого Дома, а также его площади, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания этого дополнительного соглашения сдать последнее на государственную регистрацию в установленном порядке.

12.12. **Подписав (заключив) настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных (указанных в настоящем договоре, а также в письменных дополнениях к нему) в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».**

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение.

Указанные персональные данные предоставляются Участником долевого строительства Застройщику в целях использования:

- при составлении договора об участии в долевом строительстве, его заключении, регистрации,
- при совершении дальнейших действий во исполнение заключенного договора об участии в долевом строительстве,
- для регистрации права собственности на объект недвижимости.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего договора и действует в течение 3 (трех) лет после подписания. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на указанный срок при отсутствии сведений о его отзыве.

Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства при предоставлении им Застройщику заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства РФ.

12.13. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим договором, регулируются ГК РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижим и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», иным законодательством РФ.

12.14. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

12.15. Настоящий договор составлен в 19 (девятнадцать) экземплярах: 17 (семнадцать) экземпляров - Участнику долевого строительства, 1 (один) экземпляр - Застройщику, 1 (один) экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Планы этажей Жилого Дома с выделенной Квартирой Участника.

| | |
|---|---|
| <p>Застройщик: ООО «СУ-Западное» Место нахождения: 630024, г. Новосибирск, ул. Западная, 19/3 стр., офис 21 ИНН 5404482221 КПП 540301001 р/с № 40702810423000006746 в филиале «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 045004774, к/с №30101810600000000774 тел. 314-12-23</p> | <p>Участник: Ф.И.О полностью: Дата рождения: Паспортные данные: Адрес регистрации по месту жительства: Телефон:</p> |
|---|---|

Застройщик:

Директор ООО «СУ-Западное» _____

О. М. Крылов

м.п.

Участник:

(Ф.И.О. полностью, собственноручно, подпись)