

ДОГОВОР №702-_____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новосибирск

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Энергомонтаж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Сидоренко Ивана Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, _____ года рождения, паспорт: _____ выдан _____ года _____, проживающий(ая) по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, кв. _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности Сторона, в соответствии Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.1. Разрешение на строительство №54-RU54519000-759-2017 от 08.09.2017г.; №54-RU54519000-70-2019 от 28.05.2019г.

1.1.2. Сведения о земельном участке: кадастровый номер **54:19:112001:9861** площадь **41307м²**.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), характеристики которой указаны в п.2.2 настоящего Договора.

1.3. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. **Объект** – Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения №2. - 5 этап многоэтажной жилой застройки МО Станционный сельсовет Новосибирского района, Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1., имеющий следующие основные характеристики:

Вид объекта капитального строительства – объект непромышленного назначения;

Функциональное назначение – многоквартирный жилой дом;

Количество этажей – 20-21 этажей;

Количество жилых этажей – 18;

Площадь здания – 23166,08м²;

Общая приведенная площадь квартир (с учетом площади летних помещений) – 14090,02м²;

Общая площадь квартир – 13596,98м²;

Площадь летних помещений – 493,04м²;

Жилая площадь квартир – 6569,46м²;

Наружные стены - кирпич;

Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные;

Класс энергосбережения здания принят А (высокий);

Сейсмичность района строительства 6 баллов. Коэффициент надёжности равен 1,0.

До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился и согласен с проектной декларацией, технической и проектной документацией по созданию (строительству) Многоквартирного дома, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, а также с документами, содержащими описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Объекта и планируемой площади Объекта долевого строительства, а также со всей иной необходимой документацией.

Участник долевого строительства согласен на изменение Застройщиком в одностороннем порядке технической (проектной) документации на строительство Многоквартирного дома (Объект).

Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства. О факте изменения технической (проектной) документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети Интернет на сайте www.em-nsk.ru.

1.5. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма фактической Общей площади Объекта долевого строительства и фактической полной площади балконов, лоджий, веранд и террас, определённая по завершению строительства Объекта долевого строительства по данным технического, инвентаризационного или кадастрового учёта с применением к ним понижающих и иных коэффициентов.

1.7. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма Общей площади Объекта и полной площади балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии) (с применением к ним понижающих и иных коэффициентов) согласно технической документации.

В целях определения Цены Договора стороны принимают во внимание Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства и определяют Цену Договора путём умножения цены единицы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.2 настоящего Договора.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (примерной), в связи с чем Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004 г., законодательством Российской Федерации.

1.9. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Договор купли-продажи земельного участка от 06.09.2016г., зарегистрирован 19.10.2016 за №54/001/245/2016-682/2;

- Разрешение на строительство, выдано Администрацией Новосибирского района Новосибирской области №54-RU54519000-759-2017 от 08.09.2017г., №54-RU54519000-70-2019 от 28.05.2019г. Многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения №2. - 5 этап многоэтажной жилой застройки МО Станционный сельсовет Новосибирского района, Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1.

- Проектная декларация на строительство Многоквартирного многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения №2. - 5 этап многоэтажной жилой застройки МО Станционный сельсовет Новосибирского района, Новосибирской области. Жилой район «Приозерный». Квартал №1. размещена 30.10.2017 года на сайте www.em-nsk.ru.

1.10. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

1.10.1. Залог в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ;

1.10.2. Исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «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» в размере, определяемом Федеральным законом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом (Объект) и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (Объекта) передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения последним своих обязательств, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (Объект).

2.2. Настоящий Договор заключен в отношении Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Квартира со следующими характеристиками:

Номер секции	Этаж	Кол-во комнат	№ квартиры	Общая площадь без учета балконов, лоджий, веранд и террас, кв.м.	Общая приведенная площадь квартиры с балконами, лоджиями, верандами и террасами (с применением понижающих коэффициентов), кв.м
0	0	0	0	0	0

2.3. План Квартиры приведен в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.4. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, веранд, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Многоквартирного дома (Объекта) и кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, веранд, террас из проектной площади Объекта долевого строительства при проведении обмеров органом технической инвентаризации и последующая государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства с площадью без учета балконов, лоджий, веранд, террас не является основанием для изменения Цены Договора, возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленных Договором.

2.5. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства до **30.12.2020 года**.

2.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. Цена договора составляет **0.000.000 () рублей**, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и определяется как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства.

Моментом оказания услуги является передача Квартиры Участнику долевого строительства, которая оформляется Актом приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч.1 ст.5 и ч.ч.1,2 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, не может быть изменена в случае отклонения фактической площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), определенной по результатам технического учета, от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п.2.2. Договора.

Стороны договорились, что Цена договора не изменяется, если разница между фактической и проектной площадью Квартиры составила менее 3%.

3.3. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, с выполнением следующих сроков расчета:

0.000.000 () рублей в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются полностью исполненными после передачи денежных средств в полном объеме Застройщику способом, указанным в п.3.3.

Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате считается дата списания денежных средств со счета Участника долевого строительства в размере Цены Договора, согласованной условиями настоящего Договора.

3.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по уплате денежных средств, но не ранее регистрации Настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.4 Настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

4.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

4.1.3. Предоставить в установленном законом порядке документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.4. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.5. Передать Квартиру и помещения, относящиеся к общему имуществу Объекта по двухстороннему Акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Настоящим договором. За исключением случаев, предусмотренных Настоящим договором.

4.1.6. Подписание Акта приема - передачи сторонами возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии со статьей 3 Настоящего договора.

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

4.1.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Квартира (права на нее), указанная в пункте 2.2 Настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не передана (не переуступлена) третьим лицам.

4.1.9. Подать настоящий Договор в органы осуществляющий государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее 1 (одного) месяца с момента его подписания.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Подать настоящий Договор в органы осуществляющий государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее 1 (одного) месяца с момента его подписания и оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3-х дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в Настоящем Договоре, о готовности передать Квартиру по Акту приема-передачи, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу, указанному в уведомлении о приемке Квартиры.

4.2.3. С момента принятия Квартиры, до момента передачи Объекта ТСЖ (управляющей компании), за счёт собственных средств, производить Застройщику оплату за свет, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Объект персонала, по тарифам, определяемым Застройщиком, в течение 3-х дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

4.2.4. Заключение после сдачи Объекта в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Квартиры договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащей ему Квартиры и Объекта пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей собственности.

4.2.5. До момента передачи Объекта ТСЖ (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в Квартиру должностного персонала Застройщика или уполномоченного им лица.

4.2.6. По установленному договором сроку принять Квартиру по Акту приема-передачи.

4.2.7. При изменении реквизитов, паспортных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре, уведомлять Застройщика об этом в десятидневный срок с момента произошедших изменений. При этом все риски неблагоприятных последствий не своевременного уведомления возлагаются на Участника долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Участник долевого строительства вправе:

5.1.1. 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 в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Настоящего договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок 30 дней, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в сроки, предусмотренные п. 2.5 Настоящего Договора;

- прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного договором использования, по своему выбору потребовать от Застройщика:

- а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- б) соразмерного уменьшения цены договора;
- в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. При наличии оснований, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Настоящего договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок не ранее чем за 30 дней после направления в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования Участником:

- при просрочке оплаты (п. 3.3. Настоящего договора),
- при задержке приемки Квартиры по акту без мотивированных оснований (п.п. 4.2.2).

При этом Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

5.2.2. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства, вносимыми им в соответствии с разделом 3 Настоящего договора

5.2.3. Исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права:

5.3.1. Выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, вносить какие либо изменения в проект планировки Квартиры до передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры и помещений, относящихся к общему имуществу Объекта Участнику долевого строительства осуществляется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также учитывая условия, изложенные в подпунктах 4.1.6, 4.2.2 Настоящего договора. Передача оформляется составлением и подписанием двухстороннего Акта приема-передачи.

6.2. Право **собственности** на Квартиру возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта. Основанием для регистрации права собственности на Квартиру является Настоящий договор и акт приема-передачи Квартиры.

6.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором 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 ч.6 ст.8 214-ФЗ. 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 многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч.4 ст.8 214-ФЗ или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи

объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч.3 ст.8 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч.4 ст.8 214-ФЗ либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.6. После подписания акта приема-передачи Квартиры ответственность за причиненный ущерб Квартире не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Квартире несет Участник долевого строительства.

6.7. Участник долевого строительства с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт полученной Квартиры с соблюдением существующих единых норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего объекта, с заключением соответствующих договоров с обслуживающими организациями, исходя из фактических затрат всего Объекта с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения срока внесения платежей, указанных в Статье 3. Настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до полного погашения долга.

7.2. Застройщик в порядке ст. 359 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, согласно статьи 3 Настоящего договора в полном объеме.

При этом, в случае нарушения Участником долевого строительства установленных сроков платежей, все внесенные в дальнейшем Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем – в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части – в счет погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.

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

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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, принятие органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность исполнения условий Настоящего Договора, реформирования организаций выполняющих контрольно-разрешительные и согласовательные функции.

В этом случае срок исполнения обязательств по Настоящему договору продлевается на время действия и (или) влияния указанных обстоятельств и их последствий.

8.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, не позднее 10-ти рабочих дней с момента наступления и прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы информирует другую сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств и их прекращении.

8.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

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

8.5. В случае нарушения срока сдачи Объекта в эксплуатацию по обстоятельствам настоящей статьи более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части Настоящего договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

9. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

9.2. Одностороннее расторжение договора регулируется законодательством РФ и настоящим договором.

9.3. В случае получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства о досрочном расторжении настоящего договора Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные средства на момент расторжения договора, в течение 10 (десяти) дней с момента расторжения договора, а Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы по обязательным отчислениям (взносам) в компенсационный фонд в размере **1,2%** от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

9.4. 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

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Настоящего договора и подписания сторонами Акта приема-передачи.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

11.1. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

11.2. Залог в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ;

11.3. Исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «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» в размере, определяемом Федеральным законом.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Участник долевого строительства согласен на проведение Застройщиком землеустроительных работ по межеванию земельного участка с кадастровым номером **54:19:112001:9861**, с целью формирования земельных участков, необходимых для строительства и дальнейшей эксплуатации жилого дома и других объектов.

У участника долевого строительства не возникает имущественных прав на объекты капитального строительства, находящихся на земельном участке с кадастровым номером **54:19:112001:9861**, кроме объекта, (квартира), указанного в пункте 2.2 Настоящего Договора.

12.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета ипотеки, а именно замену земельного участка с кадастровым номером **54:19:112001:9861** на вновь образованные участки и перенос записей о сделках участия в долевом строительстве в ЕГРН.

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

12.4. Договор составлен в трёх экземплярах: один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

13. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

13.1. Гарантийный срок:

- на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства многоквартирного дома;

- на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): материалы, оборудование, изделия, элементы внутренней отделки), соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителями данного имущества.

13.2. Недостатки (дефекты), за которые **Застройщик не несет гарантийные обязательства:**

- недостатки (дефекты), не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения (квартиры) в акте приемки-передачи;

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа помещения (квартиры) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- дефекты, возникшие в результате нарушения Участником долевого строительства требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения (квартиры) и/или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- дефекты, возникшие в результате ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных Участником долевого строительства самостоятельно;

- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Участником долевого строительства;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства помещения (квартиры) Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;

- дефекты, вызванные действием третьих лиц;

- недостатки (дефекты), обнаруженные после завершения гарантийного срока;

- дефекты, возникшие в результате нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

13.3. При выявлении недостатка (дефекта), в том числе в период эксплуатации, Участник долевого строительства согласовывает с Застройщиком дату и время (рабочие дни и рабочее время), в которое Застройщик должен прибыть для установления причины возникновения недостатка (дефекта) и составления акта. Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от Участника долевого строительства. Если Участник долевого строительства не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера недостатка (дефекта) и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) недостатка (дефекта) гарантийным случаем, о чем уведомить Участника долевого строительства. В случае признания недостатка (дефекта) гарантийным случаем, Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком разумные сроки устранения недостатка (дефекта) с учетом характера недостатка (дефекта) и времени, необходимого для его устранения. Устранение недостатка (дефекта) осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица. Работы по устранению недостатка (дефекта) выполняются в рабочие дни в рабочее время. Участник долевого строительства обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка (дефекта). В случае, если Участник долевого строительства препятствует их выполнению Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка (дефекта) продляются на соответствующий период. После устранения недостатка (дефекта) составляется акт о его устранении, который подписывается Участником долевого строительства и лицом, его устранившим.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Энергомонтаж»

630061, г. Новосибирск, ул. Тюленина, 26

р/сч. 40702810300030001761

в филиале Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие»,

БИК 045004867

к/сч. 30101810250040000867,

ИНН/КПП 5410112902/541001001,

ОГРН 11025403908232

Генеральный директор

_____ И.Л. Сидоренко

Участник долевого строительства:

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения; на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал данного Договора.

План Квартиры с расположением на этаже

Экспликация помещения

№	Наименование помещений	Площадь помещений (кв.м)	Общая приведенная площадь квартиры (кв.м)	Общая площадь квартиры без лоджий (балконов) (кв.м)
1	Жилая комната			
2	Жилая комната			
3	Кухня			
4	Коридор			
5	Прихожая			
6	Ванная			
7	Лоджия			

Выделенная цветом Квартира передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Договором №702-_____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, от _____.____.2020 года.

Застройщик:

_____ И.Л. Сидоренко

Участник долевого строительства:
