

**ДОГОВОР № \_\_\_\_ - \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 года

**Закрытое акционерное общество «ЭкоИнвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Пресникова Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ г.р., паспорт серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ г., состоит на регистрационном учете по адресу: гор. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий на основании своих гражданских прав, от своего лица и в своих интересах, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Сторонами**», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, заключили настоящий **Договор** (далее – Договор) о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства, согласно **Приложению №2** «Схема местоположения объекта на генеральном плане застройки участка», которое прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.4. В соответствии с условиями настоящего Договора, **Объект долевого строительства** – 3-комнатная квартира № \_\_\_\_ (номер строительный) (квартира по дому в осях 5-6/А-В), общей площадью 271,14 кв.м., жилой площадью 100,8 кв.м., расположенная в блок-секции № \_\_\_\_ (номер строительный) (блок-секция по генплану в осях Г-Д/1) Блокированного двухэтажного жилого дома №10 (по генплану) – V этап строительства малоэтажной высокоплотной и индивидуальной жилой застройки с объектами соцкультбыта, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Родниковая, 1 стр. (дом № 10 по генплану во внешних осях 1/Г-Д), а также доля в праве общей долевой собственности на **общее имущество** в многоквартирном жилом доме, в размере, пропорциональном общей площади квартиры, которая переходит Участнику долевого строительства по настоящему Договору. Расположение Объекта долевого строительства (квартиры) в составе строящегося жилого дома указано на плане создаваемого многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью, (Приложение №1 «Схема поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства»).

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Проектной декларации:**

- крыша;
- ограждающие и несущие конструкции жилых домов;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок площадью 2491 м<sup>2</sup> (часть земельного участка площадью 42279 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 54:35:072040:3), на котором расположен блокированный двухэтажный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Площадь Объекта долевого строительства может быть скорректирована после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (создаваемого многоквартирного дома) и получения

технических документов на входящий в него согласно **Приложению №1** Объект долевого строительства.

1.6. Участник долевого строительства - лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора, имеющее права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

1.7. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором, а также действующим законодательством РФ.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Гражданским кодексом Российской Федерации, 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", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.9. Настоящим Застройщик подтверждает, что осуществляет исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд - публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (статья 23.2. ФЗ № 214), формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.10. Застройщик подтверждает, что в соответствии со статьей 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" им размещена в Единой информационной системе жилищного строительства информация, указанная в части 2 статьи 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Блокированный двухэтажный жилой дом по ул. Родниковая в Октябрьском районе г. Новосибирска, указанный в п.1.4. настоящего Договора, расположенный по адресу: **город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Родниковая, 1 стр., жилой дом № 10 (по генплану) (адрес строительный)**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта капитального строительства, передать входящий в него Объект долевого строительства – **3 комнатную квартиру №\_\_\_ (адрес строительный), общей площадью 271,14, жилой площадью – 100,8 кв.м.,** расположенную в блок-секции №\_\_\_ (адрес строительный) (блок-секция по генплану в осях Г-Д/1) Блокированного двухэтажного жилого дома по ул. Родниковая в Октябрьском районе г. Новосибирска (дом №10 по генплану во внешних осях 1/Г-Д), согласно Приложению №1 «Схема поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства», в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Права на долю в праве общей долевой собственности на **общее имущество** в многоквартирном жилом доме, в размере, пропорциональном общей площади квартиры, переходит Участнику долевого строительства по настоящему договору одновременно с передачей прав на Объект долевого строительства (квартиру), указанный в соответствии с п.1.4. настоящего Договора.

2.3. Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.4. осуществляется на земельном участке, площадью 42279,0 кв.м, с кадастровым номером 54:35:072040:3, категория земель: **земли населенных пунктов, местоположение: установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, Ключ-Камышенское плато,** предоставленном Застройщику на основании:

- Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды №1782 от 25.02.1994 года (зарегистрирован УФРС по НСО 26.09.2008 регистрационная запись №54 54-01/390/2008-245),

- Дополнительного соглашения № 1 от 14 августа 2008 г к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 года № 1782;

- Договора от 19.08.2008г. о замене лица в обязательстве по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 1782 от 25.02.94г. (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии по Новосибирской области 26 сентября 2008 года, номер записи 54-01/390/2008-245)

- Дополнительного соглашения № 2от 01 декабря 2008г.к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения № 3от 16.03.2009г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Договора от 06.09.2011г. о замене лица в обязательстве по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 1782 от 25.02.2004 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии по Новосибирской области 20 сентября 2011 года, номер записи 54-01/477/2011-614),

- Дополнительного соглашения № 4 от 05.02.2010 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения № 5 от 29.11.2011 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения № 6 от 10.02.2012 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения № 7 от 28.12.2012 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения № 8 от 14.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения №9 от 20.02.2015 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения № 10 от 01.08.2017 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

- Дополнительного соглашения № 11 от 11.01.2018 г. к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,

для малоэтажной высокоплотной жилой застройки с объектами соцкультбыта и полным инженерным обеспечением.

2.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом в полном объёме с момента вступления его в силу.

2.5. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома (создаваемого многоквартирного дома), включающего в себя Объект долевого строительства, указанного в п.1.4. настоящего Договора – **29 августа 2019 г.**

2.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не **позднее 3 месяцев** с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома, включающего в себя Объект долевого строительства, указанный в п.1.4. настоящего Договора, но не позднее срока, предусмотренного п. 9.5 настоящего Договора. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства может быть изменён в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

2.7. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Действующего **Разрешения на строительство номер: 54-Ru54303000-116и-2018 от 26.09.2018 года**, выданного мэрией г. Новосибирска 26.09.2018 года на строительство объектов капитального строительства: Блокированного двухэтажного жилого дома №10 (по генплану) - V этап строительства малоэтажной высокоплотной и индивидуальной жилой застройки с объектами соцкультбыта (площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:072040:3 – 42279,0 кв.м.: жилой дом №10 (по генплану): общая площадь объекта – 2238,5 кв.м.; количество этажей -3; строительный объем – 6716,0 куб. м., в том числе подземной части – 2141,0 куб.м.; количество квартир – 6. Количество этапов - 5, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Родниковая, 1 стр.;

- **Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды №1782 от 25.02.1994 года** (зарегистрирован УФРС по НСО 26.09.2008 регистрационная запись №54 54-01/390/2008-245),

- **Дополнительного соглашения № 1 от 14 августа 2008 г** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 года № 1782;
- **Договора от 19.08.2008г. о замене лица в обязательстве по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 1782 от 25.02.94г.**
- **Дополнительного соглашения № 2 от 01 декабря 2008г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения № 3 от 16.03.2009г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Договора от 06.09.2011г. о замене лица в обязательстве по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 1782 от 25.02.2004 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии по Новосибирской области 20 сентября 2011 года, номер записи 54-01/477/2011-614),**
- **Дополнительного соглашения № 4 от 05.02.2010 г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения № 5 от 29.11.2011 г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения № 6 от 10.02.2012 г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения № 7 от 28.12.2012 г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения № 8 от 14.08.2013 г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения №9 от 20.02.2015 г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения № 10 от 01.08.2017г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782,
- **Дополнительного соглашения № 11 от 11.01.2018. г.** к Договору аренды земельного участка от 25.02.1994 г. № 1782
- **Проектной декларации**, опубликованной на сайте [www.ecopolis54.com](http://www.ecopolis54.com) и **Положительным заключением №54-000552 от 14.12.2018 г. о соответствии застройщика и проектной декларации** требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выданного Министерством строительства Новосибирской области.

2.8. Расходы по государственной регистрации Договора долевого участия, в т.ч. по оплате государственных пошлин, Стороны несут в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства – в размере 90% Цены Договора и на оплату услуг Застройщика – в размере 10% Цены Договора.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ миллионов ) рублей **00 коп.** из расчёта стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп.

Оплата производится путем внесения собственных или кредитных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Цена Договора изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. корректировки общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

3.4.2. внесения изменений в Договор, в части изменения технических характеристик Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

3.5. В счёт оплаты суммы, указанной в п.3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ миллионов ) рублей **00 коп.** в следующем порядке:

3.5.1 \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ миллиона ) рублей 00 коп. оплачивается Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за счёт собственных средств.

3.6. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м, в соответствии с данными, полученными по результатам обследования органом, осуществляющим технический (кадастровый учёт) объектов недвижимого имущества, по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика уплатить последнему разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора, если иной размер не указан в соглашении сторон или в требовании об уплате, но в любом случае размер доплаты не должен превышать размера, рассчитанного в соответствии с п.3.2. Договора. Срок уплаты разницы – в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения требования от Застройщика, если иной срок не указан в таком требовании. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома не влечёт изменение цены Договора.

3.7. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м., в соответствии с данными, полученными по результатам обследования органом, осуществляющим технический (кадастровый учёт) объектов недвижимого имущества по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется по письменному требованию Участника долевого строительства вернуть разницу Участнику долевого строительства в течение 10-ти банковских дней с момента получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства, рассчитанную в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

3.8. В случае, если до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, в срок, предусмотренный настоящим Договором, федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные, (новые), требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник долевого строительства обязуется осуществлять платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта недвижимости пропорционально общей площади Объекта долевого строительства в порядке, устанавливаемом Дополнительным соглашением Сторон.

3.9. В случае если в период действия настоящего Договора, предусмотренного п.2.4., будут установлены обязательные для Застройщика требования к вводимым в эксплуатацию жилым домам, которые приведут к увеличению объема выполняемых внутренних работ на Объекте долевого строительства, Стороны обязуются заключить Дополнительное соглашение к Договору с соответствующим изменением Цены Договора.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Представить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства (создания) им многоквартирного жилого дома с расположенным в нём Объектом долевого строительства (квартира) (согласно Приложению №2), указанного в п.1.4. настоящего Договора, и для оплаты услуг Застройщика.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Опубликовать на сайте [www.ecopolis54.com](http://www.ecopolis54.com) изменения, указанные в п. 4.1.4 в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства (создаваемого многоквартирного жилого дома), включающего в себя Объект долевого строительства (согласно Приложению № 1 и Приложению №2), в течение 10 (десяти) рабочих дней направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.7. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию, предложение об

изменении срока передачи Объекта долевого строительства, проект дополнительного соглашения, содержащего новые сроки передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, технические характеристики которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, включающего в себя Объект долевого строительства, указанного в Приложении №1, Приложении №2 к настоящему Договору.

4.1.10. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.11. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

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

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. В течение семи рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, принять Объект долевого строительства надлежащего качества, с характеристиками, соответствующими условиям Договора, и подписать **акт приема-передачи**, в случае отсутствия недостатков передаваемого Объекта долевого строительства.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома Участник долевого строительства совместно с Застройщиком участвует в составлении **ведомости дефектов и недоделок**, а также участвует в повторной приёмке Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения (по адресу фактического проживания Участника долевого строительства) письменного уведомления от Застройщика об устранении всех выявленных дефектов и недоделок.

4.2.4. Нести необходимые расходы по оплате государственных пошлин, связанные с регистрацией прав на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, иные расходы, необходимые для оформления прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика в части передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

## **4. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. В случае необходимости, внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим договором, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства надлежащего качества, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, также с указанной даты у Участника долевого строительства возникает обязательство по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных платежей в отношении Объекта долевого строительства и обязательство по регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Также Застройщик вправе по своему усмотрению при отсутствии выявленных Участником долевого строительства дефектов и недоделок Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого

строительства более двух месяцев с момента получения письменного уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента реализации Объекта.

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

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие технический (кадастровый) учёт объектов недвижимого имущества, для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи.

### **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. Исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору подлежит обеспечению способом, установленным п.1 ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (залог права аренды по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды №1782 от 25.02.1994 года).

6.2. Во исполнение п.п. 50-61 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "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" ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается поручительством юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «СКР» (ИНН 5407496060, ОГРН 1145476054020, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 36/1), которое в соответствии с п. 53 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "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" является акционером Застройщика и отвечает требованиям, предусмотренным в отношении Застройщика пунктами 2 - 8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Договор поручительства заключен 18.04.2018 г., удостоверен Плужник Мариной Валерьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа г. Новосибирска Папилина Игоря Викторовича, о чем в реестр внесена запись №54-89-н/54-2018-1-1890.

6.3. При подписании настоящего договора Застройщиком доведены до сведения Участника долевого строительства условия договора поручительства, указанного в п.6.2. Договора, а также сведения о поручителе.

Условия поручительства определяются нормами действующего законодательства РФ и договора поручительства, с которыми Участник долевого строительства также ознакомлен при подписании настоящего Договора.

### **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

7.3. 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.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в

размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

8.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты ввода в эксплуатацию жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного жилого дома, устанавливается равным 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками либо дефектами, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре в момент оформления акта приема-передачи и которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Иные способы разрешения ситуации могут быть согласованы Сторонами дополнительно.

8.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, подтвержденного соответствующим экспертным заключением компетентной организации, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика в течение 20 рабочих дней возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

8.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, предусмотренные условиями настоящего Договора, в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

## **9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. С даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором (по акту приема-передачи, либо в одностороннем порядке), Участник долевого строительства несет риск случайной гибели, повреждения Объекта долевого строительства, также Участник долевого строительства обязуется нести все эксплуатационные расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства, в том числе оплачивать коммунальные услуги.

До даты передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства по акту приема-передачи, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик.

9.3. На момент передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства должен соответствовать следующим характеристикам по отделке и комплектности помещений:

Окна – из ПВХ профиля по ГОСТ 30674-99 с заполнением двухкамерным стеклопакетом с покрытием ТОП

Внутренняя отделка:

- стены и перегородки оштукатуриваются гипсовым составом, за исключением санузлов, гаража, подвала; в санузлах, гараже и подвале – цементно-песчаная штукатурка;

- полы - цементно-песчаная стяжка

Двери - алюминиевый профиль со стеклопакетом-. вход в квартиры, выход на внутренний двор, выход на кровлю-пластиковый профиль со стеклопакетом.

Отопление и горячее водоснабжение – индивидуальное в каждой квартире с использованием современных газовых двухконтурных котлов импортного производства.



Водоснабжение и канализация – централизованное от городских сетей, предусматривается заводка в квартиры, без установки сан.тех. приборов и без подводки к ним.

Электроснабжение – трехпроводная разводка с установкой концевой арматуры

Телефонизация, телевидение, интернет - ЛВС на базе УТР с установкой розетки у входа в квартиру.

Предусматривается установка приборов учета электричества, воды и газа.

9.4. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – жилого дома, в котором находится Объект долевого строительства.

9.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение трех месяцев. Настоящим Стороны согласовали, что досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается.

9.6. В течение семи рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика (по адресу фактического проживания Участника долевого строительства) о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства надлежащего качества и подписать акт приема-передачи.

9.7. С даты подписания акта приема-передачи, Участник долевого строительства принимает на себя обязанность по оплате коммунальных платежей, которые вносит в размере, указанном в соответствующем счете коммунальной службы, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о выставлении данного счёта.

9.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации такого права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

9.9. Стороны пришли к соглашению, что срок представления Участником долевого строительства документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не должен превышать 30 календарных дней с даты составления акта приема-передачи. Расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, а также оплатой государственной пошлины, Стороны несут в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. В случае нарушения Участником долевого строительства срока предоставления документов на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора в полном объеме и с письменного согласия Застройщика.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу с даты государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующего соглашения об уступке несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

10.4. Стоимость услуг Застройщика по оформлению документов об уступке прав требований по Договору составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы

(форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), климатические условия (температуру, силу ветра, количество осадков), в месте исполнения обязательств по Договору, не соответствующие действующим нормативам, при которых исполнение договора невозможно, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения форс-мажорных обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора.

11.6. Если одна из Сторон заявит претензию по этому поводу, то другая Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, может быть освобождена от ответственности в случае получения ею свидетельства, выданного Торгово-промышленной палатой Российской Федерации, подтверждающего наличие на Объекте долевого строительства обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) с определением их вида и срока наличия таковых.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменной корреспонденцией.

12.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу/ спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. При одностороннем отказе от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства, внесенные им в уплату цены Договора, денежные средства, в сроки и порядке, установленные настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с уведомлением о вручении, либо вручены лично под роспись.

12.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом в полном объеме с момента вступления его в силу.

12.8. Направление документов в адрес Участника долевого строительства осуществляется по адресу, указанному Участником долевого строительства для отправки корреспонденции или любому иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 13 Договора. Неполучение или несвоевременное получение Участником долевого строительства документации, касающейся исполнения настоящего Договора в своевременные сроки, не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязательств по настоящему Договору.

12.9. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

12.10. Настоящим при подписании настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение кадастровых работ по разделу земельного участка площадью

42279 м2, с кадастровым номером 54:35:072040:3 и формирование земельного участка, площадью **2491 (две тысячи четыреста девяносто один) м2**, необходимого для функционального обслуживания Блокированного двухэтажного жилого дома №10 (по генплану) –V этап строительства малоэтажной высокоплотной и индивидуальной жилой застройки с объектами соцкультбыта, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Родниковая, 1 стр. (во внешних осях 1/Г-Д).

Схема раздела земельного участка с кадастровым номером 54:35:072040:3 является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №3 «Схема раздела земельного участка»), и утверждается сторонами Договора участия в долевом строительстве на момент подписания настоящего Договора.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ЗАО «ЭкоИнвест»**

Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул.

Чаплыгина, 93, офис 222

Фактический адрес: 630099, г. Новосибирск,

ул. Чаплыгина, дом 93, офис 222

ИНН 5407467888 КПП 540601001 ОГРН

1115476099023

р/с 40702810644050033932 в ПАО «Сбербанк

России»

БИК 045004641 к/с 30101810450500000000641

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ /Пресников М.А./

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

М.П.

Приложения:

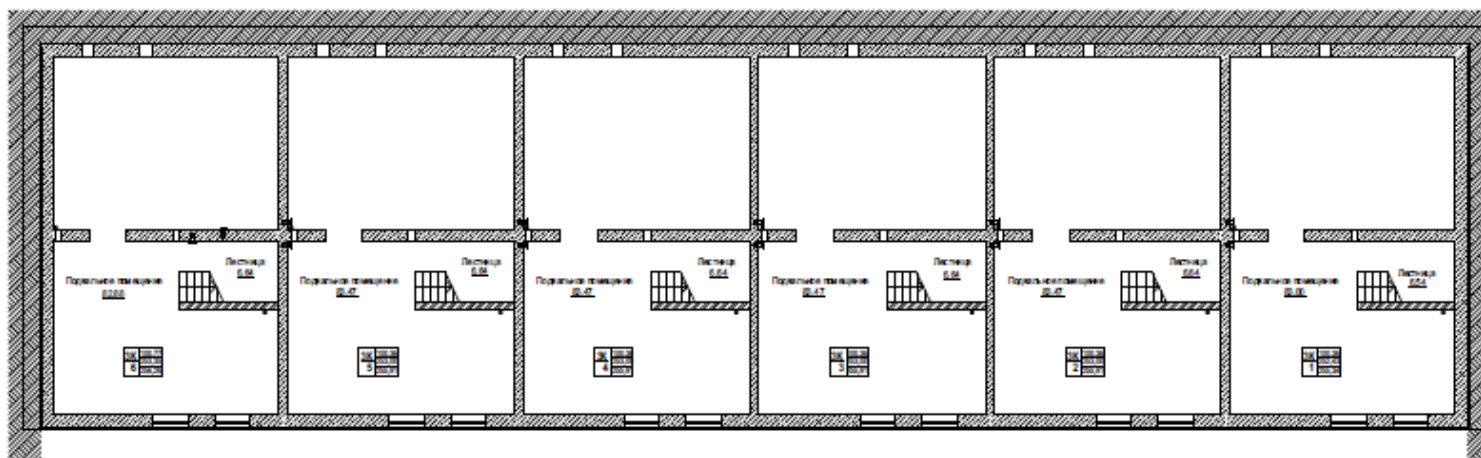
Приложение № 1 – «Схема поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства» (-1, 1 и 2 этажи).

Приложение № 2 – «Схема местоположения объекта на генеральном плане застройки участка».

Приложение №3 - «Схема раздела земельного участка».

**Схема поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства.  
д. 10 секция 1, -1 этаж.**

-1 этаж. Подвал



С предложенной планировкой Объекта по утвержденному проекту согласен:

«Застройщик»  
Директор ЗАО «ЭкоИнвест»,

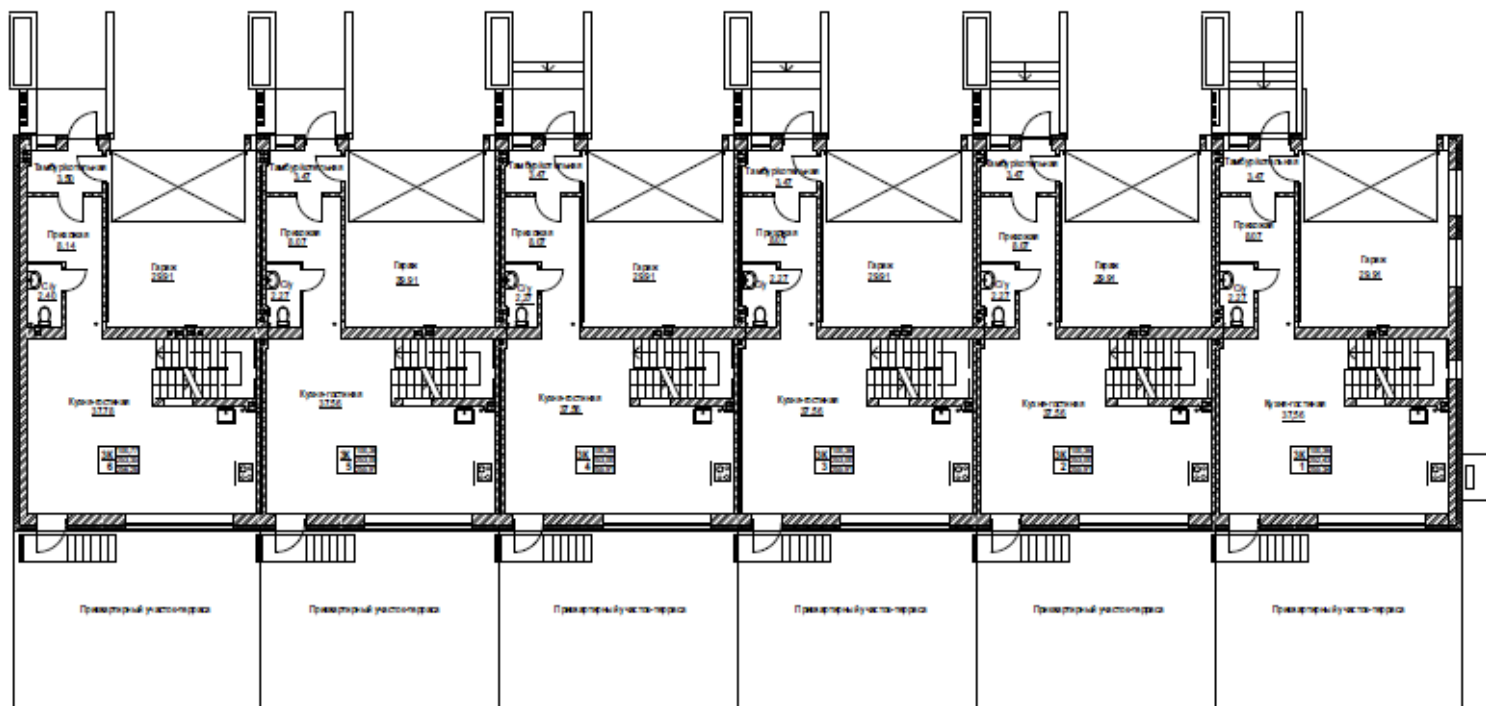
«Участник долевого строительства»

\_\_\_\_\_ М.А. Пресников

\_\_\_\_\_

**Схема поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства.  
д. 10 секция 1, 1 этаж**

1 этаж



С предложенной планировкой Объекта по утвержденному проекту согласен:

«Застройщик»  
Директор ЗАО «ЭкоИнвест»,

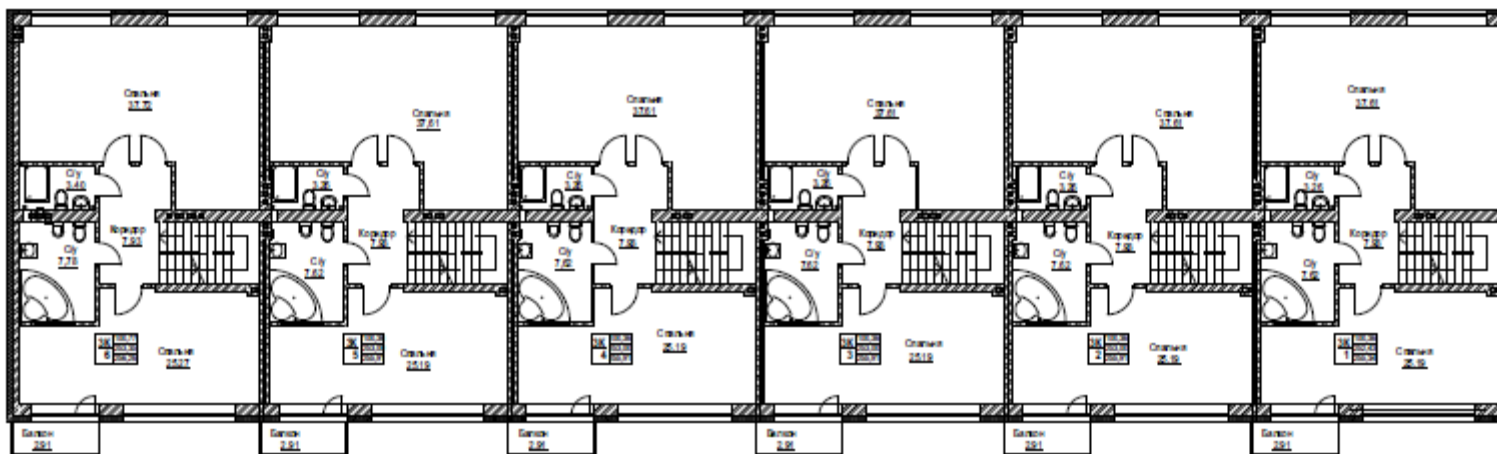
«Участник долевого строительства»

\_\_\_\_\_ М.А. Пресников

\_\_\_\_\_

**Схема поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства.  
д. 10 секция 1, 2 этаж.**

2 этаж



С предложенной планировкой Объекта по утвержденному проекту согласен:

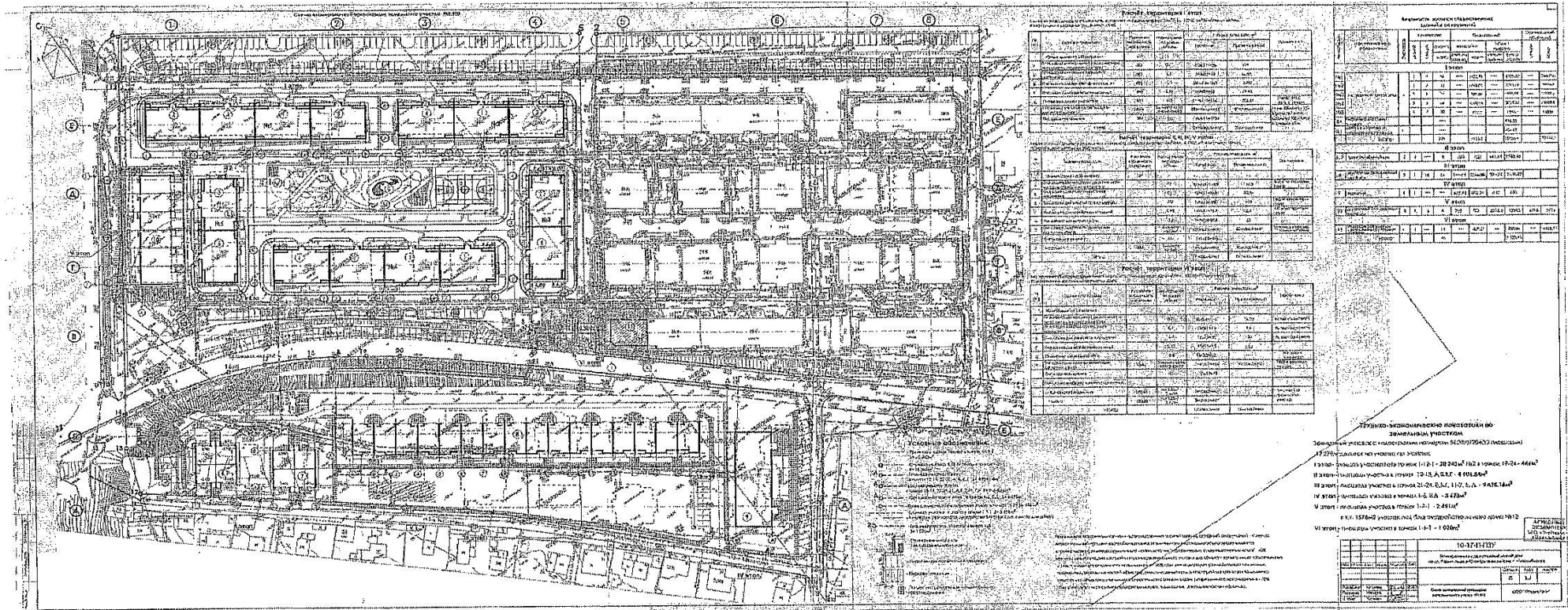
«Застройщик»  
Директор ЗАО «ЭкоИнвест»,

«Участник долевого строительства»

\_\_\_\_\_ М.А. Пресников

\_\_\_\_\_

**Схема местоположения объекта на генеральном плане застройки участка.**



«Застройщик»  
Директор ЗАО «ЭкоИнвест»,

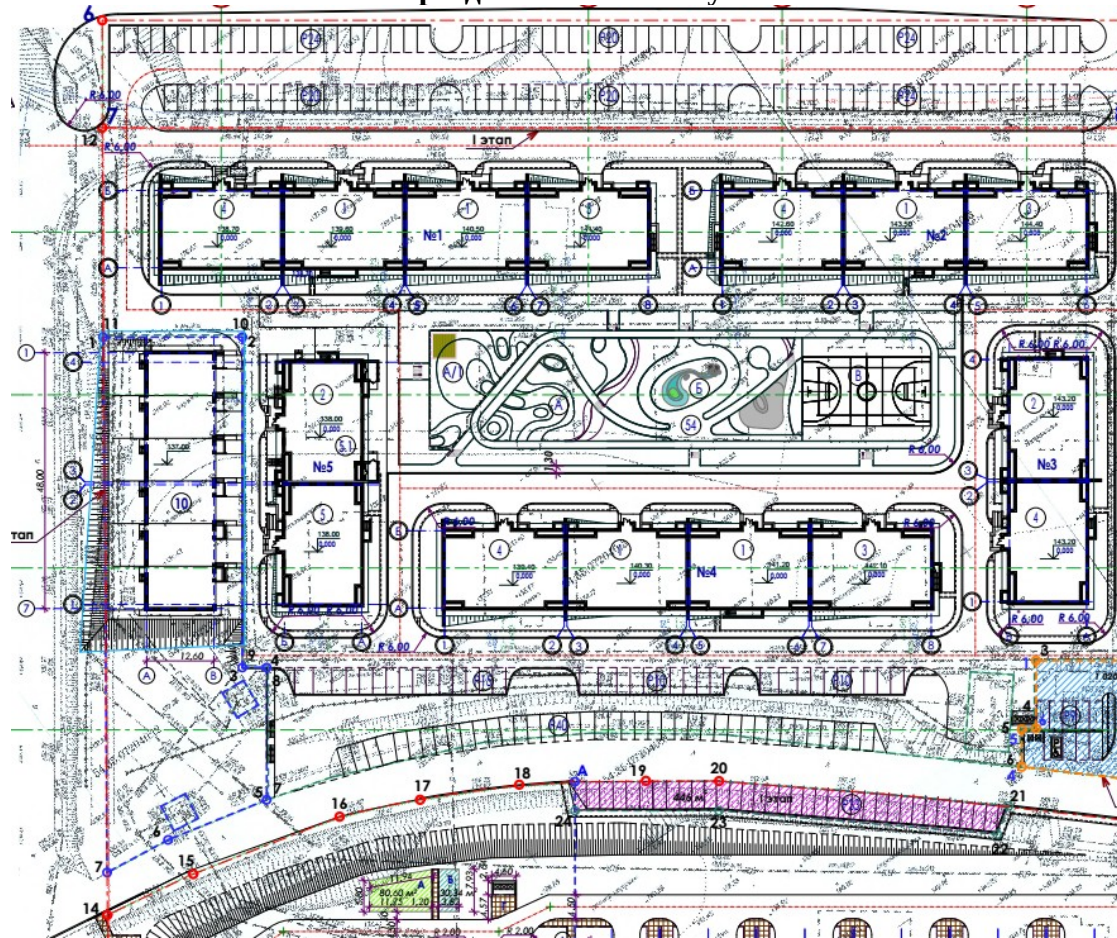
\_\_\_\_\_ М.А. Пресников

«Участник долевого строительства»

«Застройщик» \_\_\_\_\_

«Участник долевого строительства» \_\_\_\_\_

**Схема раздела земельного участка**



«Застройщик»  
Директор ЗАО «ЭкоИнвест»,

\_\_\_\_\_ М.А. Пресников

«Участник долевого строительства»

\_\_\_\_\_