

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ---

г. Новосибирск

«---» ----- 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТРЕСТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Галитаровой Веры Валерьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

ФИО, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», руководствуясь 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 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) **«Многоквартирный среднеэтажный дом со встроенными помещениями обслуживания населения и подземной автостоянкой, по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, ул. Чаплыгина 115»** (далее по тексту – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства жилое помещение, указанное в п.1.2 настоящего договора, а так же общее имущество в многоквартирном доме. Дом, в котором находятся жилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс В (высокий). Сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов. Количество этажей – 9, количество подземных этажей 1. Общая площадь здания – 5489,17 кв.м. Наружные стены: кирпичная многослойная кладка с заполнением утеплителем; поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные.

1.2. Объектом долевого строительства является, входящее в состав указанного многоквартирного дома жилое помещение - **однокомнатная квартира № --- (строительный), расположенная на ---- этаже, общей площадью по проекту ---- кв.м, в том числе площадь помещения по проекту без учета летних помещений ----- кв.м.** (далее по тексту квартира).

План объекта долевого строительства, отображающий взаимное расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью договора.

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться имущество общего пользования: лифтовые шахты, тамбур-шлюзы, коридоры, помещение связи, электрощитовая, венткамеры, тамбуры, техническое помещение, помещения технического назначения, насосная, лестничные клетки, лестничные клетки Н2, помещение уборочного инвентаря, лифты, колясочные, помещения консьержа, охрана, лифтовые холлы, санузел, ИТП, тамбур при с/у, холл, чердак, наружные инженерные сети в границах сети в границах земельного участка, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в доме, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, земельный участок на котором расположен объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а так же на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации.

1.3. Местоположение земельного участка, предоставленного для строительства: Новосибирская область, г. Новосибирск, Центральный район, ул. Чаплыгина. Кадастровый или условный номер: 54:35:101435:571. Площадь: 2015 кв. м.

Строительство ведется на основании: Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-89-2018 от 22.05.2018г.

До получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется сформировать земельный участок для эксплуатации Дома и передать его в общую долевую собственность участников долевого строительства одновременно с помещениями, указанными в п. 1.2.

Проектная декларация опубликована 25.07.2018 г. на сайте: [чаплыгина115.рф](#);

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – 30.09.2019г. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.2. Срок передачи Объекта долевого строительства (далее по тексту квартира) Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства. При этом период, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять квартиру, указывается Застройщиком в сообщении о готовности объекта к передаче. Одновременно с квартирой Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе Дома пропорционально общей площади квартиры, подлежащей передаче. План квартиры – Приложение № 1 к настоящему договору.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

Общая площадь квартиры является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Если по результатам обмеров организации, проводящей техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства Дома общая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства

окажется меньше площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора или превысит указанную площадь более чем на 5%, производится перерасчет по изменению размера цены договора. Перерасчет производится только в пределах отклонения.

Об изменении Общей площади Помещений более чем на 5% Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

2.1.3. В порядке, предусмотренном настоящим договором, передать Участнику долевого строительства квартиру, подготовленную под самоотделку.

Подготовка под самоотделку включает в себя:

- а) полы - выравнивающая цементно-песчаная стяжка;
- б) стены, перегородки - простая штукатурка;
- в) окна – деревянные, двухкамерный стеклопакет; без отделки откосов и без подоконников;
- г) остекление лоджий;
- д) двери – строительный входной дверной блок (остальные не устанавливаются);
- е) сантехнические работы:

- системы отопления 100 %, с установкой счетчиков тепловой энергии;

- монтаж стояков систем холодного и горячего водоснабжения с установкой оборудования для внутриквартирного пожаротушения;

- монтаж стояков канализации, на которых предусмотрено место подключения системы канализации квартиры;
- устанавливается учет холодного и горячего водоснабжения;
- горизонтальная разводка холодной, горячей воды и канализации выполняется до первой запорной арматуры;

ж) электромонтажные работы:

- электротехническая разводка;
- пожарная сигнализация.

В подготовку под самоотделку не включается:

- установка сантехнического оборудования (унитаз, раковина, ванна, смесители, полотенцесушитель и т.д.)
- установка светильников.

Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам в квартире только после подписания Акта приема-передачи квартиры.

2.1.4. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома, о готовности квартиры к передаче и о дате явки для приемки квартиры). Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

2.1.5. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания договора.

2.1.6. В случае если строительство Дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п.1.4. договора, 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 Гражданским кодексом РФ и оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче квартиры Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и настоящим договором).

2.1.8. Обязательства сторон по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующем законодательством РФ.

2.1.9. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

2.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.11. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 10 Договора, последний обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.

2.1.12. Застройщик осуществляет раскрытие информации о своей деятельности посредством размещения обязательных сведений на сайте [чaplыгина115.ru](http://chaplыгина115.ru) и обеспечивает свободный доступ к размещенной информации неограниченному количеству лиц.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Не передавать квартиру в собственность Участнику долевого строительства при наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в порядке статей 5.9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве.....». Удержание квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, в случае исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору с нарушением сроков и порядка оплаты, предусмотренных разделом 5 настоящего договора, не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

2.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Дом, в том числе в части изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства не более чем на пять процентов от указанной в пункте 1.2. Договора площади.

2.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

2.2.4. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования п. 2.5.2 настоящего договора, о необходимости

устранить нарушения и если Участник долевого строительства в разумный срок не предпринял мер по требованию Застройщика к устранению допущенных нарушений.

2.2.5. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца нарушение срока внесения платежа по графику более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

2.2.6. Производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, предоставленного для строительства, местоположение которого: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина. Кадастровый или условный номер: 54:35:101435:571, площадь: 2015 кв. м. с целью формирования других смежных земельных участков, для дальнейшего строительства. При этом у Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на вновь образовавшийся земельный участок, кроме земельного участка на котором расположена квартира, указанная в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену квартиры в сроки, порядке и размерах указанных в разделе 5 настоящего Договора.

2.3.2. При получении сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче, в семидневный срок принять в собственность квартиру (при отсутствии мотивированного отказа) по двухстороннему акту.

2.3.3. В случае обнаружения недостатков при осмотре квартиры указать их в Акте осмотра квартиры. При отсутствии в Акте осмотра квартиры сведений о недостатках квартиры, считается, что качество квартиры соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок принять в собственность квартиру.

2.3.4. Не выполнять перепланировку квартиры и не вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения Застройщика до передачи квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

2.3.5. Совместно с Застройщиком представить настоящий договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания договора.

Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на квартиру.

2.3.6. Произвести доплату к цене договора, определенной согласно раздела 5 настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае увеличения общей площади квартиры более чем на 5 % (процентов) относительно общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3.7. По окончании срока, определенного в сообщении для принятия объекта долевого строительства, участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в квартире, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за последним днем периода, установленного для осмотра квартиры и подписания акта приема-передачи.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться на принятие объекта в более поздний срок, нежели указанный в сообщении, как на основание не оплачивать коммунальные платежи с даты их начисления.

2.3.8. Заключить договор с Управляющей компанией согласно Жилищному кодексу РФ от 28.12.2004г. № 188 ФЗ о содержании и ремонте общего имущества и об оказании коммунальных услуг после подписании акта приема-передачи квартиры и передачи дома в управление Управляющей компании.

2.3.9. До момента передачи Дома управляющей компании, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в квартиру персонала Застройщика.

2.3.10. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, последний обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

2.3.11. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. Участник долевого строительства, как будущий собственник квартиры, вправе совместно с другими Участниками долевого строительства выбрать способ управления Домом, в соответствии с действующим законодательством РФ, необходимый для управления Домом и обеспечения его эксплуатации.

2.4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

2.4.3. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем обращении в суд в срок 10 (десять) рабочих дней, в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Дома;
- 2) существенного изменения проекта квартиры, которая входит в состав Дома;
- 3) изменения назначения общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома;
- 4) в иных установленных федеральным законом.

2.4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и

безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.4.5. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после внесения цены Договора в полном объеме в порядке, установленном действующим законодательством РФ, только с письменного согласия Застройщика. В случае наличия на стороне Участника долевого строительства неисполненного обязательства по уплате цены договора, уступка прав и обязанностей Участника долевого строительства не допускается. Передача прав и обязанностей оформляется трехсторонним соглашением, при этом к правопреемнику Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по настоящему Договору, если иное не будет предусмотрено указанным соглашением. За переоформление документов правопреемник Участника долевого строительства уплачивает Застройщику стоимость услуг в размере 1% от цены договора. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами передаточного акта.

2.4.6. При наличии в Акте осмотра квартиры сведений о недостатках квартиры, обратиться к Застройщику с одним из требований, предусмотренным п. 2 ст. 7 Федерального закона «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 г. № 214-ФЗ, в семидневный срок с момента получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и без разрешения и согласования Застройщика.

2.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение здания.

2.5.3. В целях сохранения единства проектного решения Дома Участник долевого строительства не вправе производить замену входной двери квартиры в течение гарантийного срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора, без разрешения и согласования Застройщика.

В случае, если в течение гарантийного срока, Участником долевого строительства была произведена замена входной двери квартиры без разрешения и согласования Застройщика, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней, с момента получения соответствующего требования: своими силами и за свой счет вернуть входную дверь в первоначальное состояние; уплатить Застройщику штраф в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей и внести на расчетный счет Управляющей организации взнос в Ремонтный Фонд многоквартирного дома, в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства.

3.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства дома, о готовности квартиры к передаче и о дате явки для приемки квартиры. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства или предоставить Застройщику мотивированный отказ от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, сохранности Объекта долевого строительства и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия Объектов долевого строительства, за исключением поступления к Застройщику в течение указанного срока требований в соответствии с п. 2.4.6 настоящего Договора.

3.4. Передача квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче квартиры. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.5. Все дефекты, недостатки определяются в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативной документации, перечень которой установлен проектной документацией, в Акте осмотра квартиры, составленным в период, отведенный для осмотра и принятия квартиры, подписанным сторонами или их уполномоченными представителями. Внесение изменений и дополнений в Акт осмотра квартиры не допускается, а требования участника долевого строительства относительно недостатков, неуказанных в Акте осмотра квартиры, рассмотрению не подлежат. При этом, Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, исчисляемого по правилам пункта 6.3. настоящего Договора.

3.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в указанный срок, или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в отсутствие требований, в соответствии с п. 2.4.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом, одностороннего акта. В случае составления

Застройщиком одностороннего акта, Участник оплачивает коммунальные платежи в соответствии с п. 2.3.7. настоящего Договора.

4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ

4.1. Право собственности Участников долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру являются разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и акт о передаче квартиры.

4.3. Застройщик обязан передать разрешение на ввод Дома в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта.

4.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости квартиры признается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.2. На момент подписания сторонами настоящего договора цена составляет --- (----) рублей.

5.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства **в течение 3 (трех) дней** с момента государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.4. В случае оплаты цены договора в установленный настоящим договором срок цена остается неизменной на весь период строительства.

5.5. При нарушении срока уплаты цены договора, цена договора и порядок оплаты подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

5.6. Общая площадь квартиры (проектная) составляет ---- кв.м. В случае разницы между указанной площадью квартиры по Договору и площадью квартиры, указанной в техническом паспорте на Дом более чем на 5% Участник долевого строительства либо Правопреемник Участника долевого строительства (в случае уступки прав) обязан произвести доплату исходя из общей стоимости договора пропорционально внесенной оплате.

Оплату следует произвести в течение 30 дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на Дом, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, и уведомления об этом Участника долевого строительства, при условии подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

В случае уменьшения общей площади квартиры по обмерам специализированной организации по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации более чем на 5%, Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры в течение двух месяцев с момента предъявления Участником долевого строительства технического паспорта на Дом, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра, примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

5.7. Застройщик использует взнос Участника долевого строительства исключительно в соответствии с их целевым назначением, обеспечивает обособленный учет денежных средств. Целевым использованием денежных средств Участника долевого строительства является их использование на строительство (создание) Дома, в котором находятся квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, для возмещение затрат на такое строительство. Целевые расходы включают в себя затраты по: оплате за земельный участок, разработке и подготовке всей необходимой документации, связанной со строительством Дома, подготовке строительной площадке и проведению строительно-монтажных работ по строительству Дома; выполнению технических условий тепло- и энергоснабжающих организаций; строительству наружных сетей водопровода, канализации и теплотрассы, выполнению обязательств перед Мэрией г. Новосибирска; расходам за услуги Заказчика по организации строительства Дома, расходам на заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору. Разница между общей суммой договора, полученной от Участника долевого строительства и фактическими затратами по строительству Дома остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество квартиры должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства обязуется за свой счет и своими силами произвести чистовую отделку квартиры (побелку потолков, настил полов, наклейку обоев, покраску и др.), оборудовать сантехникой, электроплитой.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта по Акту приема-передачи.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие

нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку 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 настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.3. В случае, если в момент направления сообщения о завершении строительства Дома, Участником долевого строительства нарушен срок внесения платежа, что препятствует передаче последнему объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства уплачивает Застройщику в качестве расходов на сохранность объекта долевого участия после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, штраф в размере 30000 (тридцать тысяч) рублей за каждый месяц просрочки внесения платежа.

7.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 2.3.10. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.5. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность квартиры, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору, объект долевого строительства и земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, находятся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора.

8.2. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, осуществляет обязательные отчисления в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

8.3. Размер обязательных отчислений Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 (одна целых две десятых) процента от суммы, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

8.4. Обязательные отчисления Застройщика вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до даты представления на государственную регистрацию настоящего Договора.

8.5. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации настоящего Договора.

8.6. Застройщик не несет ответственность за отказ в государственной регистрации настоящего договора по причине не получения сведений о внесении Застройщиком обязательных отчислений в Фонд, если последним были соблюдены срок и порядок внесения отчислений в Фонд.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Застройщик гарантирует, что указанная в п. 1.2 квартира никому не продана, под арестом и спором не состоит, а также не обременена другими обязательствами.

9.2. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

9.4. Настоящий Договор, акт приемки Участником долевого строительства квартиры в собственность и документ, подтверждающий полную оплату по настоящему договору, являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на квартиру. Регистрация права собственности на квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

9.5. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 2.5.1. и 2.5.2 Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о выявленных нарушениях, указанный акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке. Выявленные замечания устраняются за счет средств Участника долевого строительства по смете, предоставленной подрядной организацией в сроки, указанные Застройщиком.

9.6. До момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 5 настоящего договора, права на квартиру находятся в залоге у Застройщика.

9.7. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщить друг другу об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов). В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы стороны Договора составляют двухсторонний акт либо письменно уведомляют друг друга об этих обстоятельствах.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, забастовки, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

10.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

11. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО "ТРЕСТ"

Адрес: 630005, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ГОГОЛЯ, ДОМ 47, КВ. 54

ОГРН: 1175476105529 ИНН: 5406981346 КПП: 540601001

Счет: 40702810923380001262

Банк: ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г НОВОСИБИРСК

БИК Банка: 045004774 Кор/сч. Банка: 3010181060000000774

Генеральный директор _____ ГАЛИТАРОВА ВЕРА ВАЛЕРЬЕВНА

Участник долевого строительства:

ФИО

_____ / _____