**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_участия в долевом строительстве**

***многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями административного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией***

**г. Новосибирск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «ВКД-1»** (ОГРН 1145476063017, ИНН 5407496663, место нахождения: 630099, г.Новосибирск, ул. Депутатская, дом 46, офис 1113), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоит на регистрационном учете по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее «Участник долевого строительства либо Участник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

**1.1.** Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.2.** Основанием для заключения настоящего договора является:

* разрешение на строительство №54-Ru54303000-178-2017 выдано мэрией города Новосибирска «09» октября 2017г.
* проектная декларация со всеми внесенными изменениями, размещена на сайте: <http://krasenhouse.ru/>
* заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Минстрой НСО № 7587/45 от 02.11.2017г.

**1.3.**Строительство осуществляется на земельном участке с **кадастровым номером 54:35:013990:288**, площадью 4 237 кв.м., принадлежащим Застройщику на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 22.06.2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав недвижимое имущество и сделок с ним 22.06.2017 года сделана запись регистрации № 54:35:013990:288-54/001/2017-1.

**1.4.** Обеспечением исполнения обязательств по Договору является залог в соответствии со статьями 12.1.-15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домах и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

**1.5.** Застройщиком уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере ***1,2 (одна целая две десятых) %*** от цены каждого договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7F713C47D8A7F8C2CA01886A726C811216C2B2B5EE7DA015FB2A71C52AB8PAJ) № 218-ФЗ от 29.07.2017г. "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".

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.**  В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, Застройщик обязуется, в предусмотренный п.2.3. настоящего договора срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства и в предусмотренные проектной декларацией сроки, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию *многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями административного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией, расположенного в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, улица Красина* (***далее по тексту – жилой дом***), передать Участнику ***Объект долевого строительства (далее – нежилые помещения, Объект долевого строительства)***, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

**2.2.** Основные характеристики Объекта долевого строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Жилой дом** | *Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями административного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией, расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул.Красина* |
| 1.1. | Фирменное наименование | Красен Хаус |
| 1.2. | Количество этажей | 10 |
| 1.3. | Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| 1.4. | Класс энергоэффективности | «А» |
| 1.5. | Сейсмостойкость | 6 |
| 1.6. | Общая площадь здания, кв.м. | 10 662,78 |
| 1.7. | Состав наружных стен | Кирпичная стена 250 мм, утеплитель минераловатный 170 мм,  воздушный зазор 30мм, наружная верста из цветного лицевого кирпича 120мм. |
| **2.** | **Объект долевого строительства** | Нежилое помещение: **административное помещение\*** |
| 2.1. | Номер нежилого помещения | \_\_\_ |
| 2.2. | Расположение в осях | \_\_\_\_\_\_ |
| 2.3. | Этаж | **1** |
| 2.4. | Площадь нежилого помещения, кв.м. , в т.ч.: | **\_\_\_\_** |
| 2.4.1. |  | \_\_\_\_ |
| 2.4.2. |  | \_\_\_\_ |
| 2.4.3. |  | \_\_\_\_ |
| 2.4.3. |  | \_\_\_\_ |
| 2.4.4. |  | \_\_\_\_ |

**\*** Общие характеристики, расположение и планировка Объекта долевого строительства согласно Плана этажа объекта долевого строительства (Приложение №1).

**2.3.** Плановый срок завершения строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее «**31» марта 2019** года. Срок передачи Застройщиком нежилых помещений Участнику не позднее **«30» сентября 2019 года**.

**2.4.** В общей долевой собственности Участников будет находиться места общего пользования жилого дома (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, согласно ч.1 ст. 36 ЖК РФ (далее по тексту – общее имущество). Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

**2.5.** Нежилые помещения подлежат передаче Участнику «под самоотделку» в следующем состоянии:

2.5.1. Стены и перегородки:

*- стены кирпичные, по поверхности – штукатурка; перегородки санузлов и комнат уборочного инвентаря – из кирпича (120 мм), оштукатурены; по поверхности железобетонных элементов – затирка.*

*2.5.2. Полы помещений – цементно-песчанная стяжка.*

*2.5.3. Потолок – отделка не предусмотрена.*

*2.5.4. Окна:*

*- ПВХ с 5-камерным профилем и двухкамерным стеклопакетом/*

*- теплый алюминиевый витраж (со стороны ул. Красина).*

*Подоконники не устанавливаются и не поставляются, внутренняя отделка откосов не предусмотрена*

*2.5.5. Двери: входные двери – металлическая (со стороны двора) / алюминиевая в составе витража (со стороны ул. Красина). Дверные блоки внутри помещений не устанавливаются и не поставляются.*

*2.5.6. Отопление - в соответствии с проектной документацией.*

*2.5.7. Электрика – 1 вводной щиток с узлом учета и защитным автоматом, от которого запитаны 1 розетка и 1 светильник. Светотехнические приборы, светильники, звонки не устанавливаются и не поставляются.*

*2.5.8. Водоснабжение – смонтированы стояки горячего и холодного водоснабжения с установкой запорной арматуры на границе ввода; смесители не устанавливаются и не поставляются. Установлены приборы учета.*

*2.5.9. Канализация – выполняются стояки с тройниками, без горизонтальной разводки. Сантехнические приборы не устанавливаются и не поставляются;*

*2.5.10. Слаботочные системы: телефония и интернет - смонтированы точки доступа в МОП, без ввода в помещение.*

**2.6.** Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам в нежилых помещениях только после подписания Акта приема-передачи нежилого помещения.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена настоящего Договора составляет**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек,** из расчета стоимости одного квадратного метра Площади нежилого помещения в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

**3.1.1**. Участник производит оплату по настоящему Договору путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

а) Оплата в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** осуществляется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

б) Оставшаяся часть по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек оплачивается Участником в следующем порядке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *сумма и срок оплаты*

**3.1.2**. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Предусмотренные ч. 1 ст. 18  214-ФЗ от 30 декабря 2004 года  «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство Объекта. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по настоящему договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

**3.2.** Общий размер денежных средств, подлежащих оплате, может быть изменен в случае изменения общей площади нежилых помещений по результатам обмеров органами технической инвентаризации или по соглашению сторон, которое оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

**3.2.1.** В случае, если общая площадь нежилых помещений, передаваемой в собственность Участника по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 1 (Один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за разницу между совокупной общей площадью нежилых помещений указанной в настоящем договоре, и фактической соответствующей площадью в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

**3.2.2.** В случае, если общая площадь нежилых помещений, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 1 (Один) квадратный метр, Участнику долевого строительства возвращаются излишне уплаченные средства в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника при наличии соответствующих экспликаций на нежилые помещения из органов технической инвентаризации.

**3.3.** Расчеты, предусмотренные в п. 3.2.1., 3.2.2. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади в соответствии с п. 3.1. настоящего договора.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

***4.1. Застройщик обязуется:***

**4.1.1.** Своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом и согласно установленной проектной декларации сроки строительства, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать нежилые помещения Участнику **не позднее «30» сентября 2019 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче нежилых помещений Участнику.

* + 1. Направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства жилого дома и о готовности нежилых помещений к передаче. 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.

**4.1.3.** Передать Участнику Объект, качество которого соответствует требованиям настоящего Договора, а также соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

**4.1.4.** Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению, согласно п.2.1. настоящего Договор, в рамках ч.1. ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

**4.1.5**. Совместно с Участником долевого строительства в течение 10-ти рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора передать его с необходимым комплектом документов, на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

***5.1. Участник обязуется:***

**5.1.1.** Произвести оплату Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

**5.1.2.** В течение 10-ти рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора, передать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

**5.1.3.** Нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в соответствии с действующим законодательством.

**5.1.4.** Принять от Застройщика по Акту приема-передачи нежилые помещения в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения предусмотренного п.4.1.2. настоящего договора письменного уведомления Застройщика, либо в иной срок, указанный в таком уведомлении.

**5.1.5.** Письменно уведомить Застройщика о смене адреса регистрации, почтового адреса, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Участника долевого строительства по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

**5.2.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под жилым домом могут быть изменены по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена.

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

**5.4**. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:013990:288 на земельный участок, образованный в результате объединения (перераспределения, выдела). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 54:35:013990:288, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под жилым домом может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

**5.5**. Участник долевого строительства уведомлен о том, что управление жилым домом будет осуществляться управляющей компанией – ООО «СМСС – Сервис» - с момента подписания Акта приема передачи нежилые помещения до момента выбора управляющей компании либо ТСЖ. Участник долевого строительства обязан ежемесячно возмещать ООО «СМСС – Сервис» затраты, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в нежилых помещениях по счету от Управляющей компании, в соответствии с показаниями приборов учета и тарифных ставок энергоснабжающих организаций и поставщиков услуг, а также затраты на вывоз твердых бытовых отходов в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента окончания месяца, следующего за расчетным. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов при их обоснованности и правильности.

1. **прием передача Объекта долевого строительства и ГАРАНТИЯ**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи нежилые помещения.

**6.2**. Застройщик обязуется передать нежилые помещения Участнику в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию жилого дома, **но не позднее «30» сентября 2019 года.**

**6.3.** Уведомление о завершении строительства (создания) и готовности нежилые помещения к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом или вручается лично под расписку Участнику долевого строительства. Все уведомления дублируются Застройщиком по электронному адресу Участника, указанному в разделе 14 настоящего Договора, а также публикуются на сайте Застройщика

Риски возможных неблагоприятных последствий неполучения почтовых отправлений по указанному в договоре адресу, возлагаются на Участника долевого строительства. При этом на Участника долевого строительства возлагается обязанность заблаговременно уведомлять Застройщика о смене контактного адреса.

Отказ Участника долевого строительства от получения адресованной ему корреспонденции, возвращение почтового отправления с формулировкой «за истечением срока хранения» или «отказ от получения почтовой корреспонденции» или «выбытие адресата» свидетельствует о надлежащем извещении Застройщиком Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**6.4.** Участник долевого строительства принимает нежилые помещения от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения, либо в иной срок, указанный в таком уведомлении.

**6.5.** В случае обнаружения на Объекте дефектов и недоделок, стороны составляют Акт осмотра, с указанием сроков их устранения Застройщиком. Все дефекты, недоделки определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией в Акте приема-передачи нежилые помещения, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями либо в Акте осмотра. Претензии по недостаткам, не учтенным в Акте приема-передачи нежилые помещения и в Акте осмотра, не принимаются.

При осуществлении приема-передачи нежилых помещений, стороны исходят из того, что свидетельством качества жилого дома, их соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, подписанное и утвержденное в установленном порядке.

**6.6**.Если Участник долевого строительства получил заказное письмо либо ему было лично вручено уведомление о завершении строительства и при этом, он уклоняется от принятия нежилых помещений в предусмотренный п. 6.4. Договора срок, при отсутствии претензий Участника, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в течении 5 (пяти) календарных дней с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства.

**6.7**. С момента подписания Акта приема-передачи нежилых помещений (одностороннего Акта приема-передачи) на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, 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.

**6.8**. По соглашению Сторон срок передачи нежилых помещений может быть изменен в случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок и Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направил Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

**6.9.** С момента подписания Акта приема-передачи нежилых помещений (одностороннего Акта приема-передачи), обязательства Застройщика считаются исполненными.

1. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ**

**7.1.** Уступка Участниками прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта при условии уплаты Участниками Застройщику цены Договора в полном объеме с согласия Застройщика.

**7.2.** Уступка прав требований подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Переоформление документов осуществляется только Застройщиком и на возмездной основе. Стоимость переоформления документов составляет 1 (один) % от суммы сделки, но не менее 10 000 (десяти тысяч) рублей.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** В случае нарушения установленного в п. 3.1.1. настоящего договора срока внесения денежных средств Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафной неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки вплоть до полного исполнения Участником долевого строительства взятых на себя обязательств.

**8.2.** В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.1. настоящего договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика выплаты штрафной неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки вплоть до полного исполнения Застройщиком взятых на себя обязательств.

**8.3.** Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает (форс-мажорные обстоятельства).

**8.4.** В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, Участник вправе запросить, а Застройщик обязан предоставить информацию о причинах их наступления в письменном виде, с приложением копий соответствующих подтверждающих документов.

**8.5.** 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» (Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

**8.6.** Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства:

**8.6.1.** В одностороннем внесудебном порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный договором срок передачи на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст.7 ФЗ №214-ФЗ;

- существенного нарушения требований к качеству;

- в иных установленных действующим законодательством случаях.

**8.6.2.** В судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок нежилые помещения не будут передана Участнику;

- существенного изменения проектной документации Объекта долевого строительства, в том числе существенного изменения размера нежилые помещения;

- в иных установленных действующим законодательством случаях.

**8.7.** Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.6.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.6.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты 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 Участнику.

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.

**8.8.** В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника на основании Соглашения сторон, при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных п. 8.6. настоящего договора, возврат денежных средств Участнику осуществляется в течение двух месяцев с момента подписания сторонами соответствующего соглашения. Уплата процентов за пользование денежными средствами в этом случае не производится, кроме того Застройщик вправе удержать с Участника неустойку в размере 10 (десяти) процентов от суммы договора.

**8.9.** Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Застройщиком в случае просрочки Участником внесения оплаты по Договору в сроки, указанные в ст.9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

**9.ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

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

**9.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта – 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта.

**9.3.** В случае, если Объект долевого строительства или его часть построены Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**9.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Для обоснованности отказа Застройщика от предъявленных требований Участника долевого строительства Сторонами может привлекается специализированная независимая организация для проведения соответствующей экспертизы.

**9.5.** При заключении настоящего договора Застройщик предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

- качества строительства жилого дома;

- права того, что Объект долевого строительства не заложен, не находятся под арестом и свободен от любых прав третьих лиц,

а также того, что Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами необходимыми для осуществления строительства жилого дома.

**9.6.**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.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

**10.2.** Информация, полученная Сторонами в ходе выполнения условий настоящего Договора, а также все положения настоящего Договора и дополнительные соглашения к нему, являются коммерческой тайной согласно ст. 139 ГК РФ и Стороны обязуются не разглашать ее во всех формах третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**10.3.** Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

**10.4.** Недействительность какого–либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

**10.5.** С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

**10.6.** Настоящий договор с Приложением №1, составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

**10.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**11.1.** Договор вступает в силу с момента его подписания, а для третьих лиц согласно ст. 433 ГК РФ с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему договору.

**11.2.** Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

**Приложение:**

1. Поэтажный план Объекта долевого строительства.

**14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «ВКД-1»**  630099, Россия, г. Новосибирск,  ул. Депутатская, д. 46, офис 1113  тел./факс +7 (383) 209-13-70  office@verbacapital.ru  ИНН/КПП 5407496663/540601001  ОГРН 1145476063017  **Банковские реквизиты:**  Расчетный счет № 40702810216030000768  Филиал ПАО Банк ВТБ в г. Красноярске  БИК 040407777, к/с 30101810200000000777  ИНН банка 7702070139    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МП | **УЧАСТНИК:**      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №1**

***к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_участия в долевом строительстве***

***многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями административного назначения,***

***подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией***

***от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2018г.***

**Поэтажный план Объекта долевого строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Подъезд** | **Этаж** | **Наименование** | **Площадь м.кв.** |
|  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «ВКД-1»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./  МП | **УЧАСТНИК:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |