**ДОГОВОР**

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

**г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс «Светлановский»** (ОГРН 1165476063763, ИНН/КПП 5402015408/540601001, место нахождения: 630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д.24, помещение 6)**,** в лице **Павловой Ирины Валерьевны**, действующей на основании доверенности 54АА 3340248 от 20.05.2019 года, удостоверенной Бубновой Ольгой Васильевной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа города Новосибирска Барсуковой Ирины Николаевны, зарегистрированной в реестре за № 54/7-н/54-2019-1-972, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоит на регистрационном учете по адресу: г. Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_, кв. \_\_\_, СНИЛС: \_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительств**а» или «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее именуемый ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…»), Федеральным законом «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. № 2300-1.
   2. Основанием для заключения настоящего договора является:

* разрешение на строительство **№54-Ru54303000-88-2018 от 18.05.2018 года** выдано мэрией города Новосибирска, с изменениями **№54-Ru54303000-88и-2019 от 06.09.2019 года**; с изменениями **№54-Ru54303000-88и2-2020 от 30.03.2020 года.**
* проектная декларация со всеми внесенными изменениями, размещена на интернет-сайте **http://** [**www.ac-chkalov.ru**](http://www.ac-chkalov.ru)**;**
* заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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» № 4751/45, выданное Минстрой НСО 31.05.2019 года.
  1. Строительство осуществляется на земельном участке с **кадастровым номером 54:35:033070:510**, площадью **45 450** кв.м., принадлежащем Застройщику **на праве собственности**, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области **10.01.2019** года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости **10.01.2019** года сделана запись регистрации **№ 54:35:033070:510-54/001/2019-9.**
  2. 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.
  3. 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».

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, Застройщик обязуется, в предусмотренный п.2.3. настоящего договора срок своими силами и (или)с привлечением третьих лиц построить *Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по генплану)- I этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, автостоянок, трансформаторной подстанции, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Даргомыжского,* (***далее по тексту – жилой дом***), и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать **в собственность** Участника ***Объект долевого строительства (далее – квартира)***, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, при наличии Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Вышеуказанный адрес, является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

* 1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Жилой дом** | *Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по генплану)- I этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, автостоянок, трансформаторной подстанции, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Даргомыжского* |
| Фирменное наименование | ЖК Чкалов |
| Количество этажей | 26 (в том числе технический этаж) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | А |
| Сейсмостойкость | 6 |
| Общая площадь здания, кв.м. | 20 146,53 |
| Состав наружных стен | Стена толщиной 250 мм из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе;  утеплитель - минераловатные теплоизоляционные плиты толщиной 170 мм. воздушный зазор 20 мм; наружная верста толщиной 120 мм из цветного лицевого кирпича на цементно- песчаном растворе. |
| Состав внутренних перегородок | Межквартирные стены из керамического полнотелого кирпича толщиной 250 мм; межкомнатные перегородки из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм; стены санузлов и ванных комнат из керамического полнотелого кирпича толщиной 120 мм. |

**2.2.1. Основные характеристики квартиры:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Объект долевого строительства** | Жилое помещение: **квартира\*** |
| Строительный адрес | Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, ул. Даргомыжского в границах земельного участка 54:35:033070:510 (ул. Даргомыжского) |
| Номер квартиры |  |
| Расположение в осях |  |
| Этаж |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь квартиры, кв.м.  (без учета лоджий, балконов, террас), в т.ч.: |  |
| Жилой площади, кв.м. |  |
| Кухни кв.м. |  |
| Помещения вспомогательного использования, кв.м. |  |
| Площадь лоджий / балконов/террас, кв.м.\*\* |  |
| Общая площадь, кв.м. |  |

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

\*\* В соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37 общая площадь квартирыопределяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (при их наличии), подсчитываемых со следующим понижающими коэффициентами: для лоджии – 0,5, для балконов и террас – 0,3.

Номер Квартиры, указанный в настоящем пункте, определен согласно внутреннему учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных органом/организацией/лицом, осуществляющим технический учет, техническую инвентаризацию и/или кадастровый учет жилого дома и входящих в его состав помещений.

* 1. Планируемый срок завершения строительства Объекта долевого строительства – 4 квартал 2021 года. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию –4 квартал 2021 года.
  2. 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.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика либо иным, не запрещенным действующим законодательством РФ, способом по согласованию с Застройщиком.

Обязательство Участника по оплате Цены договора при безналичном перечислении им денежных средств считается исполненным с момента внесения денежных средств в банк для перечисления их на расчетный счет Застройщика.

В случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств, обязательство Застройщика при перечислении им денежных средств, считается исполненным с момента списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, с момента зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

* 1. Цена настоящего договора составляет: \_\_**\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек,** из расчета стоимости одного квадратного метра Площади квартиры (без учета лоджий, балконов и террас) в размере**: \_\_\_\_\_\_,00 (\_\_) рублей 00 копеек.**
  2. Оплата Цены Договора производится в следующем порядке:
     1. Денежная сумма в размере: **\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек,** оплачивается в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области**.**
  3. В случае уплаты долевого взноса в установленные настоящим договором сроки, цена договора остается неизменной на весь период строительства.
  4. При нарушении срока уплаты долевого взноса, размер долевого взноса и порядок оплаты подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.
  5. Площадь квартиры (проектная) составляет **\_\_\_\_\_** кв.м.
  6. Стороны предусмотрели возможность изменения Цены Договора в случае, если фактическая площадь квартиры, определенная после обмеров органами БТИ, будет больше или меньше площади квартиры по Проектной документации более чем на 1(Один) квадратный метр. В этом случае Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении его Цены и порядке взаиморасчетов. Сумма подлежащих перечислению денежных средств будет определяться в указанном дополнительном соглашении исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, и разницы между фактической площадью Помещения, определенной после обмеров органами БТИ и площади Помещения по Проектной документации на основании соответствующих технических документов. Указанное дополнительное соглашение к Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
  7. В случае, если на дату регистрации права собственности на Объекта долевого строительства Участник долевого строительства не исполнил обязательства по уплате долевого взноса в полном объеме, Объекта долевого строительства будет являться находящимся в залоге (ипотеке) у Застройщика в силу закона. Участник долевого строительства одновременно с регистрацией права собственности на Объекта долевого строительства обязан совершить действия, необходимые для государственной регистрации обременения (ипотекой) помещения в пользу Застройщика.

Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на Объекта долевого строительства уведомить о регистрации Застройщика и предоставить копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости со сведениями о регистрации залога.

* 1. В случае отсутствия в Едином Государственном реестре недвижимости информации об обременении Объекта долевого строительства в пользу Застройщика (ипотека в силу закона) Участник долевого строительства обязан зарегистрировать/обеспечить государственную регистрацию ипотеки Объекта долевого строительства в силу договора в течение 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Осуществить строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и обеспечить ввод жилого дома в эксплуатацию.
      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 жилого дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома ранее срока, указанного в п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе жилого дома пропорционально площади квартиры, подлежащей передаче. План квартиры – Приложение № 1 к настоящему договору.
      3. В порядке, предусмотренном настоящим договором, передать Участнику долевого строительства квартиру, подготовленную под самоотделку.

**Подготовка под самоотделку включает в себя:**

• Остекление балконов и лоджий: витражи из алюминиевого профиля с одинарным стеклопакетом;

• Окна и балконные двери: ПВХ-профиль с двухкамерным стеклопакетом, отделкой оконных откосов и подоконником;

• Двери: металлическая входная дверь с полимерным покрытием (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в сан. узлах не устанавливаются и не поставляются);

• Отделка межквартирных и межкомнатных перегородок: улучшенная штукатурка (по кирпичу), затирка (по бетону);

• Полы помещений квартир: выравнивающая стяжка (с устройством звукоизоляции; в помещениях сан. узлов и ванных комнат - с гидроизоляцией);

• Потолок: отделка не предусмотрена;

• Отопление: стояки и поквартирные приборы учета установлены в специально отведенных нишах на каждом этаже, разводка трубопроводов от стояка по квартирам - в конструкции пола, в качестве приборов отопления установлены биметаллические радиаторы;

• Вентиляция: приточно-вытяжная с естественным побуждением через воздушный затвор (санузлы) и через открываемые створки окон и приточные клапаны КИВ в наружных стенах (кухни);

• Электрика: выполнена электропроводка на 220V в соответствии с проектной документацией, устанавливаются розетки, выключатели, установлен эл. счетчик, звонок. Светильники не устанавливаются;

• Водоснабжение – стояки горячего и холодного водоснабжения с поквартирными приборами учета смонтированы в специальных нишах на каждом этаже, поэтажная разводка трубопроводов выполнена до ввода в квартиру, вводы заканчиваются заглушками; полотенцесушитель устанавливается, смесители и сантехнические приборы не устанавливаются и не поставляются.

• Канализация – выполняются стояки с тройниками, без горизонтальной разводки для подключения сантех. приборов. Сантехнические приборы не устанавливаются и не поставляются.

• Слаботочные системы: телефония, телевидение, интернет и домофон смонтированы в стояках в МОП, без ввода в квартиру. Ввод от этажного щитка в квартиры предусмотрен специализированной организацией в проложенных в пространстве за подвесным потолком трубах ПВХ по заявке жильцов.

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

При передаче квартиры передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

* + 1. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия, направить Участнику долевого строительства сообщении о готовности жилого дома к передаче, о дате явки для приемки Объекта долевого участия (квартиры). Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.
    2. 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.
    3. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительствасоответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого участия (квартиры) Участнику долевого строительстваосуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ и оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
    4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия - с даты подписания Акта передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке (порядке (одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, составляемого в порядке части 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004).
    5. 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.
    6. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства*,* исключительно по их целевому назначению, согласно Федеральному Закону № 214-ФЗ.
    7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.
    8. Возвратить Участнику денежные средства за разницу между фактическими площадями и планируемыми площадями в случае и в порядке, предусмотренными п. 3.7. настоящего Договора.
    9. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 11 Договора, последний обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.
  1. **Застройщик имеет право:**
     1. Не передавать квартиру в собственность Участнику долевого строительства до полного погашения задолженности последнего перед Застройщиком. Удержание квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства*.*
     2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на жилой дом (в том числе в части, касающейся квартиры). Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик квартиры, указанной в п.2.2.1. настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.
     3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.
     4. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства*,*нарушающеготребования п. 4.5.2. настоящего договора, о необходимости устранить нарушения и, если Участник долевого строительства в разумный срок не предпринял мер по требованию Застройщика к устранению допущенных нарушений.
     5. При просрочке Участником долевого строительства графика внесения платежей, предусмотренного п.3.3 настоящего договора более чем на три месяца, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении договора в судебном порядке, письменно предупредив об этом Участника долевого строительства не позднее чем за 10 рабочих дней до обращения в суд.
     6. Производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, предоставленного для строительства, местоположение которого:**Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Даргомыжского**, площадью **45 450** кв.м. (кадастровый номер **54:35:033070:510**) 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 2.2.1. настоящего договора.
  2. **Участник долевого строительства обязуется:**
     1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену квартиры в сроки, порядке и размерах, установленных настоящим Договором.
     2. При получении уведомления от Застройщика о готовности квартиры к передаче, **в течение 7 (семь) рабочих дней** принять в собственность квартиру (при отсутствии мотивированного отказа) по двухстороннему акту.
     3. В случае обнаружения недостатков немедленно сообщить об этом Застройщику. В случае не предоставления Застройщику заявления о выявленных недостатках в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче, указанного в п.4.1.2. считается, что качество квартиры соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Порядок подачи заявления о выявленных недостатках: Заявление должно быть подано в семидневный срок с момента получения сообщения о завершении строительства дома и о готовности квартиры к передаче и содержать полный перечень выявленных недостатков, если таковые имеются. После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика в **семидневный срок** принять в собственность квартиру.

* + 1. Не выполнять перепланировку квартиры и не вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения Застройщика и согласования с проектной организацией до передачи квартиры Участнику долевого строительствапо акту приема-передачи.
    2. 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 жилого дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на квартиру. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, несет Участник долевого строительства.
    3. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между фактической площадью квартиры и планируемой площадью квартиры, указанной в п. 3.6. настоящего Договора, в случае и в порядке, предусмотренными в п. 3.7. настоящего Договора.
    4. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе Акта передачи квартиры Застройщиком в одностороннем порядке), нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества жилого дома, а также нести расходы и оплачивать в соответствии со ст.154-158 Жилищного кодекса РФ плату за содержание и ремонт квартиры, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме и плату за коммунальные услуги.
    5. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства заключить договор с Управляющей организацией (с которой Застройщиком заключен договор управления Жилым домом в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации). Настоящее условие **не ограничивает права собственников** (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилым домом и/или заключения договора управления Жилым домом с любой другой управляющей организацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
    6. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.
    7. 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.
    8. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.
    9. 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 объекта долевого строительства.
  1. **Участник долевого строительства имеет право:**
     1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и допускается с момента государственной регистрации договора до момента получения разрешения о вводе жилого дома в эксплуатацию.
     2. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора предварительно письменно уведомив Застройщикао предстоящем обращении в суд в срок 10 рабочих дней, в случае:
* прекращения или приостановления строительства жилого дома, в состав которого входит квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
* существенного изменения проектной документации создаваемого жилого дома, в том числе существенного изменения проекта квартиры, которая входит в состав этого жилого дома.
  + 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
    2. Участник долевого строительства имеет право уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу без согласия Застройщика, только после уплаты Участником цены договора. В случае неполной оплаты цены Договора Участник долевого строительства вправе уступать права требования по Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика в соответствии с п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса РФ.
    3. Действия, указанные в п. 4.4.4. настоящего Договора допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры. При этом оригинал или нотариально заверенную копию соответствующего договора или соглашения об уступке прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства предоставляет Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты его заключения (государственной регистрации). В договоре или соглашении об уступке прав требования по настоящему Договору обязательно указание полных паспортных данных Нового Участника долевого строительства, номера его контактного телефона, адреса регистрации по месту жительства, а также адреса для отправки корреспонденции. В случае отсутствия у Застройщика такой информации к моменту истечения срока приема-передачи квартиры, установленного п. 2.3. настоящего Договора, ответственность Застройщика за просрочку передачи квартиры Новому Участнику долевого строительства не наступает.
  1. **Участник долевого строительства не имеет права:**
     1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию квартиры, указанной в п.2.2.1. 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. 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.**

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.
   2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства, в любое время, но не ранее получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а Участник долевого строительства обязан ее принять.
   3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия квартиры, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщении о готовности квартиры к передаче, о дате явки для приемки квартиры.

Уведомление о завершении строительства (создания) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Все уведомления дублируются Застройщиком по электронному адресу Участника, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

Риски возможных неблагоприятных последствий неполучения почтовых отправлений по указанному в договоре Участником долевого строительства адресу, возлагаются на Участника долевого строительства.

При этом, на Участника возлагается обязанность заблаговременно уведомлять Застройщика о смене контактного адреса Участника долевого строительства.

Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

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.

Если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.1.2. настоящего договора срок, при условии надлежащего качества Объекта долевого строительства и отсутствия претензий Участника, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства не ранее дня, когда почтовой службой зафиксировано одно из нижеизложенных событий:

* заказное письмо возвращено с отметкой об отказе участника долевого строительства от его получения, или
* заказное письмо возвращено в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо
* заказное письмо возвращено с отметкой «по истечении срока хранения».

Надлежащей фиксацией одного из вышеприведенных событий может признаваться, в частности, информация, размещенная на сайте почтовой службы, ответ на запрос от почтовой службы, Уведомление о вручении почтового отправления и т.д.

Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства о необходимости приемки квартиры также по указанным в Договоре телефонам, и Участник вправе являться для приемки квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте.

* 1. Передача квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче квартиры.
  2. Все дефекты, недоделки определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией в Акте приема-передачи, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Претензии по недостаткам, не учтенным в акте приема-передачи, не принимаются.
  3. В случае уклонения Участника долевого строительстваот принятия квартиры в указанный срок, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры (за исключением случая, если Объект долевого строительства не соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям). Уведомление должно быть направлено Участнику долевого строительства лично под расписку или по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу.

1. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ**
   1. Право собственности Участников долевого строительства на квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
   2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру являются разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома и передаточный акт или иной документ о передаче квартиры.
   3. Застройщик обязан передать разрешение на ввод жилого 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. 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.
   5. При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру не учитывается площадь балконов, лоджий, веранд и террас.
2. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.
   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.
   3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.
   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 подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
   5. Гарантийный срок иного оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
   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. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, 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.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В случае если Участником долевого строительства является физическое лицо неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
   2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа (п. 3.3.) или нарушения срока регистрации обременения Помещения залогом в пользу Застройщика (при отсрочке уплаты долевого взноса п. 3.8., 3.9), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансировании 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 три 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.
   3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 4.3.2. 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.
   4. С момента подписания передаточного акта 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. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
4. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. На дату подписания настоящего Договора имущественные права (требования) и право собственности на земельный участок с кадастровым номером **54:35:033070:510**, площадью **45 450** кв.м., принадлежащий Застройщику, передан в последующий залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее – ПАО Сбербанк) на основании Договора № 8047.02-19/179 от 26.12.2019 года об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенного между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

От ПАО Сбербанк получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и на прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с ч. 6. ст. 13 (ч.2 ст. 15, ч.8 ст. 13) Закона № 214-ФЗ.

* 1. 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 Объекта в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.
  2. Изменение Договора и его расторжение возможно по соглашению сторон, совершаемому в простой письменной форме, а также в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

При этом срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 дней с момента их подписания сторонами. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

* 1. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке и/или согласно двустороннего соглашения, последний возмещает Застройщику убытки, вызванные таким расторжением, а именно: 1,2% от цены договора, уплачиваемый Застройщиком в компенсационный фонд.
  2. 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.
  3. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 4.5.1. и 4.5.2, 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.
  4. 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.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   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.
   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.
   3. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на:
      * изменение границ земельного участка и/или земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта и/или многоквартирного жилого дома, в том числе дает согласие объединять, разделять, выделять, перераспределять земельные участки по усмотрению Застройщика, а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации и площади земельных участков.
      * изменения проектной документации Объекта, в том числе в части изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, как в Объекте, так и в многоквартирном жилом доме, состава и характеристик помещений общего пользования, с соблюдением требований законодательства при условии недопущения Застройщиком изменения площади Помещения более чем установлено п. 3.7. от параметров согласно условиям настоящего договора;
      * передачу в собственность муниципалитета и/или ресурс снабжающей организации линейных сооружений и инженерных сетей, необходимых для обслуживания Объекта обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре и/или предоставленных дополнительно на следующих условиях:

Застройщик осуществляет обработку персональных данных Дольщика в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома и Помещения.

Дольщик дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе № 152-ФЗ от 27.07.2006 г., а также на передачу такой информации Управлению Росреестра по Новосибирской области и/или организации, эксплуатирующей многоквартирный дом.

Настоящее согласие действует бессрочно.

Дольщик по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.06.2006 г.)

* 1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью
  2. 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.
  3. Настоящий Договор составлен **в двух** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства.

Приложение:

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «СЗ «ЖКС»**  630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д.24, помещение 6  тел./факс +7 (383)217-42-26, 209-28-44  nsmss@mail.ru  ОГРН 1165476063763  ИНН/КПП 5402015408/540601001  Р/сч 40702810744050043408  Сибирский Банк ПАО Сбербанк  К/сч 30101810500000000641  БИК 045004641  По доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.В. Павлова/  МП | **УЧАСТНИК:**  **\_\_,** \_\_\_\_ г. р.., место рождения: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_, состоит на регистрационном учете по адресу: г. Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_, кв. \_\_\_\_  Тел.: +7 (\_\_\_)-\*\*\*-\*\*-\*\*  E-mail: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_.ru  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

1. Приложение № 1: Поэтажный план Объекта долевого строительства
2. **ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Приложение №1**

к Договору \_\_ участия в долевом строительстве

от \_\_\_\_ г.

**Поэтажный план Объекта долевого строительства**

**Этаж №**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Площадь м.кв.** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Лоджия (с коэф), кв.м. |  |

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «СЗ «ЖКС»**

**По доверенности**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.В. Павлова/

МП

**УЧАСТНИК:**

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