ДОГОВОР № 10 –
об участии в долевом строительстве

город Новосибирск «__» _____ **2017 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком» (ООО «Интерком»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Олейникова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, действующий в собственных интересах, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «**СТОРОНЫ»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный дом №10» на земельном участке с кадастровым номером **54:32:010876:1498**, строительный адрес – Новосибирская область, г. Бердск, Речкуновская зона отдыха, территория МК «Сибиряк» (далее «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки, установленные настоящим договором.

1.2. **Объектами долевого строительства** являются входящие в состав указанного Многоквартирного дома жилые помещения:

- однокомнатная квартира **№ _** (строительный), **на _ этаже,** проектной площадью **__ кв.м**., в том числе площадь лоджии (принятая с коэффициентом для лоджии 0,5);

(далее «Квартира» или «Объект долевого строительства») и общее имущество в Многоквартирном доме, находящемся на земельном участке с кадастровым номером **54:32:010876:1498**, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2.1. По соглашению сторон, для целей настоящего договора, под проектной площадью Объекта долевого строительства (Квартиры), передаваемого Участнику долевого строительства, понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью с лестничной площадки, в том числе площадь комнат, коридоров, кухни, ванной, туалета (общая площадь) и площадь лоджии, принятая с понижающим коэффициентом для лоджии 0,5, обозначенных в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.2.2. К общему имуществу в Многоквартирном доме относятся помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе: комната уборочного инвентаря, индивидуальный тепловой пункт, узел ввода с узлами учета воды, электрощитовая, вестибюли, коридоры, тамбуры, машинное помещение лифтов, лифтовые холлы, лестничные клетки, кровля, технические помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения Многоквартирного дома и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование, а также ограждающие ненесущие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

Общее имущество в Многоквартирном доме будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства.

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Квартиру по Акту приема-передачи, в состоянии, согласно проектной документации со следующими техническими характеристиками, указанным в п.1.3.1. настоящего Договора.

1.3.1. Технические характеристики Объекта долевого строительства:

Несущие и межквартирные стены – кирпичные, толщиной 380 мм.;

Наружные стены – многослойные из кирпича с теплоизоляцией;

Межкомнатные перегородки – кирпичные, толщиной 120 мм.;

Высота помещения – от пола до потолка не менее 2,7 м;

Внутренние перегородки – кирпичные;

Межэтажное перекрытие – монолитные железобетонные плиты;

Отделка:

пол: в санузлах – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора с обмазочной гидроизоляцией и шумоизоляцией; в остальных помещениях – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора с шумоизоляцией;

потолок: монолитная железобетонная плита без отделки;

стены и перегородки: улучшенная штукатурка, затирка (кирпичные перегородки сан. узлов, ванных комнат);

откосы окон: улучшенная штукатурка;

откосы дверей: без отделки.

Дверные проемы – дверь входная металлическая, внутренние (межкомнатные) двери не устанавливаются;

Оконные проемы – пластиковые оконные блоки с подоконником и балконные двери с двухкамерным стеклопакетом, на лоджии и (или) балконе – одинарное остекление;

Электрическая система – установка электросчетчика, электроразводка по квартире с установкой розеток и выключателей;

Отопление – центральное, с разводкой по квартире, установка приборов отопления;

Водоснабжение – центральное (холодная, горячая вода), разводка по квартире, санитарно-техническое оборудование не устанавливается и не предоставляется; устанавливаются счетчики холодного и горячего водоснабжения;

Канализация – стояк трубы с раструбом для выпуска без разводки внутри квартиры;

1.4. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – IV-й квартал 2017 года.

1.5. Срок передачи Квартиры – 90 (девяносто) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в соответствии с п. 1.4. настоящего Договора.

При продлении срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик и Участник долевого строительства оформляют изменение срока дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.6. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д. до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 5 настоящего договора.

1.7. В целях сохранения единства проектного решения Объекта и соблюдения технических регламентов не производить изменений фасадов Объекта, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий. Не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Объекта.

Статья 2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Настоящий Договор (далее - Договор) заключен в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Настоящий договор заключен на основании:

2.2.1. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **54:32:010876:1498**, площадью 2149 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи № 1498 от 05.09.2016 года, зарегистрированного 22.12.2016 года, о чем внесена запись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 54-54/004-54/004/027/2016-61/2.

2.2.2. Строительство осуществляется в соответствии с Разрешением на строительство № 54-301000-13-2017, выданным Администрацией города Бердска НСО «03» апреля 2017 года.

2.2.3. Проектная декларация размещена «20» мая 2017 года на сайте http: www.rechkunovsky.ru в сети Интернет.

2.3. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, лицензии, разрешения и (или) иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.4. В соответствии с № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой организацией ООО «ПРОМИНСТРАХ».

Участник подтверждает о том, что при подписании настоящего Договора до него доведены сведения о Страховщике, осуществляющем страхование гражданской ответственности Застройщика, он ознакомлен с правилами страхования и копию Правил страхования получил. Копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объект долевого строительства по Договору, в котором в качестве выгодоприобретателя указан Участник, передается Застройщиком Участнику в момент заключения Договора.

Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве вступает в силу со дня государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

Статья 3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора»)**
НДС не предусматривается.

3.2. Цена Договора согласована Сторонами, является окончательной и изменению не подлежит.

3.3. Цена, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, определена с учетом цены общего имущества в Многоквартирном доме, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, в том числе включает приходящуюся на Участника долевого строительства оплату части цены земельных участков, приобретенных Застройщиком для строительства на данных участках Объекта недвижимости.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора, указанную в п.3.1 в срок до _____ года.

3.5. Фактическая площадь Квартиры после окончания строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию, на основании обмеров инвентаризационных органов может отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, что не повлечет изменение Цены Договора.

3.6. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан предоставить ему в письменном виде документально подтвержденную Справку о состоянии расчетов по настоящему Договору.

3.7.Суммы, уплаченные Участником долевого строительства расходуются Застройщиком согласно ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если по окончании процесса строительства между суммой, полученной Застройщиком, и затратами, понесенными при создании Многоквартирного дома, образовалась разница, она остается в распоряжении Застройщика и возврату уплатившему ее лицу (лицам) не подлежит.

Указанная в настоящем пункте стоимость Объекта включает в себя расходы на государственную регистрацию Договора, иные расходы, предусмотренные ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок построить, ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом и передать Квартиры, общее имущество и земельный участок Участникам долевого строительства.

4.1.2. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству в установленный настоящим договором срок.

4.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору в порядке и на условиях, определенных 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» и настоящим договором.

4.1.4.По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию письменно уведомить Участника долевого строительства и передать ему Квартиру по акту приема-передачи.

4.1.5. Передать Квартиру, соответствующую характеристикам, указанным в п. 1.3.1. настоящего договора.

4.1.6. В случае выявления Участником долевого строительства несоответствия Квартиры характеристикам, указанным в п.1.3.1. настоящего договора, устранить недостатки в разумный срок.

4.1.7. Не затрагивать интересы Участника долевого строительства при заключении договоров об участии в долевом строительстве с другими участниками долевого строительства Многоквартирного дома.

4.1.8. Выполнить все строительные работы в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами и правилами в сроки, определенные условиями Договора, а также своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке и в период гарантийного срока на Многоквартирный дом.

4.1.9. За два месяца до истечения срока, указанного в п. 1.4. Договора, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Договором срок.

4.1.10. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

4.1.11. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Участнику долевого строительства Квартиры.

4.2.2. Досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства при досрочном получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства в соответствии см. 5.5. настоящего Договора.

4.2.4. На полную компенсацию Участником долевого строительства всех приходящихся на Квартиру расходов, понесенных Застройщиком при оплате коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за днем подписания Акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства и оканчивая днем, предшествующим дате оформления Участником долевого строительства отношений с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) в соответствии с выбранным для сданного в эксплуатацию Многоквартирного дома способом управления этим многоквартирным жилым домом.

4.2.5. Допускать и (или) ограничивать допуск Участника долевого строительства в Квартиру до момента исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором.

4.2.6. Требовать от Участника долевого строительства исполнения его обязанностей, установленных настоящим Договором и Федеральным законом от 30 декабря 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».

4.2.7. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заемные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов и займов, покупку векселей для взаиморасчетов по инвестированию строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести оплату Цены настоящего Договора в размерах и порядке, установленном статьей 3 настоящего Договора.

4.3.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.3. До оформления права собственности на Квартиру не производить в Квартире переустройство или перепланировку и иные работы, связанные с отступлением от проекта (возведение/демонтаж внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства.

4.3.4. В течение 30(тридцати) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи.

4.3.5. В случае не соответствия Квартиры условиям п. 1.3.1. договора, в указанные сроки, подписать Акт либо Дефектную ведомость, в которой указывается конкретные несоответствия Квартиры требованиям, указанным в п. 1.3.1. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.3.6. Участник долевого строительства при подписании Акта приема-передачи квартиры принимает на себя обязательство подписать договор на управление и техническое обслуживание с Управляющей организацией Многоквартирным домом. После подписания передаточного акта участвовать в расходах, связанных с капитальным ремонтом и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме и Квартиры, соразмерно занимаемой площади.

4.3.7. Самостоятельно подготовить и оформить технический план и кадастровый паспорт на Квартиру и оплатить сопутствующие расходы за свой счет, а также оплатить за свой счет расходы за регистрацию права собственности на Квартиру органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.8. С момента подписания акта приема-передачи на Квартиру либо одностороннего акта о передаче Квартиры (в соответствии с п.4.2.3.) Договора) производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на Квартиру и долю в общем имуществе Многоквартирного дома, а также иных услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, в соответствии с установленными тарифами, не допуская просрочек по оплате.
4.3.9. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон (по инициативе Участника долевого строительства и при отсутствии вины Застройщика), в соответствии с п.4.4.6. Договора, Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства штраф в размере 2,5% от Цены Договора. Кроме того Участник долевого строительства обязуется нести расходы по государственной регистрации соглашения о расторжении Договора, а также расходы по юридическому сопровождению Застройщиком сделки по расторжению Договора в размере 30 000 рублей.
4.3.10. Незамедлительно письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменения семейного положения, а так же иных паспортных данных.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:
4.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома в объеме, установленном законодательством РФ.
4.4.2. Осуществлять все права, предоставленные лицам, которые являются участниками долевого строительства, Федеральным законом от 30 декабря 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».
4.4.3. Уступить права и обязанности по настоящему Договору, на условиях и с наступлением последствий, зафиксированных в разделе 4.5. настоящего Договора.
4.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи Квартиры на два месяца;
- наличия существенных нарушений по качеству Квартиры;
- в иных случаях, установленных федеральным Законом.
4.4.5. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Квартиры, описанных в Дефектной ведомости, составленной в момент передачи Квартиры по форме Застройщика. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что Дефектная ведомость:
- подписывается Участником долевого строительства лично либо через поверенного, действующего на основании нотариальной доверенности от имени Участника долевого строительства;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должна содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцать) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованной, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленной Участником долевого строительства.
4.4.6. Письменно обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий Договор по соглашению сторон (при отсутствии вины Застройщика) с соблюдением требований п.4.3.9. Настоящего договора. Возврат денежных средств по Договору производится Застройщиком после государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в порядке и сроки, определенные соглашением о расторжении Договора. В таком случае проценты за пользование чужими денежными средствами Участнику долевого строительства не уплачиваются.
4.4.7. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Многоквартирного дома иных Участников долевого строительства в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства, а также на изменение состава и характеристик имущества и помещений общего пользования.

4.5. Уступка прав по настоящему Договору
4.5.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права третьему лицу (лицам) согласно Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
4.5.2. Уступка прав по настоящему Договору допускается при одновременном соблюдении следующих условий:
- объектом уступки является право требования в отношении Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и общего имущества, подлежащего передаче Участнику долевого строительства одновременно с этой Квартирой;

-уступка прав требования по Договору осуществляется только с письменного согласия Застройщика и допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства

- на дату заключения соглашения об уступке Участник долевого строительства, уступающий свое право, не имеет неисполненных обязательств по оплате указанной в п. 3.1 цены Договора, что должно быть справкой Застройщика об исполнении обязательств Участника по оплате цены Договора;

- одновременно с уступаемым правом от Участника долевого строительства к его правопреемнику переходят соответствующие обязанности, установленные настоящим Договором, как существующие на момент передачи, так и те, которые возникнут (могут возникнуть) в будущем, то есть происходит полная замена стороны настоящего Договора с Участником долевого строительства на его правопреемника;

- правопреемник Участника долевого строительства ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Договора.

- Участник долевого строительства, имеющий намерение уступить права требования по Договору, до заключения каких-либо предварительных договоров с третьими лицами, обязан обратиться к Застройщику с письменным сообщением о намерении уступить свое право требования по Договору с указанием стоимости уступаемых прав требования. Застройщик имеет преимущественное право приобретения прав требования по Договору перед любыми третьими лицами, и в течение десяти рабочих дней с момента получения сообщения Участника долевого строительства вправе по своему выбору:

- отказать в выдаче согласия на уступку прав по Договору без объяснения причин;

- выкупить у Участника долевого строительства его права требования по Договору с оформлением соответствующего соглашения, при этом все обязательства по Договору прекращаются в связи с совпадением должника и кредитора по Договору в одном лице;

- заключить с Участником долевого строительства Договор на оказание услуг, предметом которого будет поиск потенциальных Правопреемников по Договору за цену указанную не ниже чем в сообщении о намерении уступки.

Кроме того Участник долевого строительства обязуется нести расходы по юридическому сопровождению Застройщиком сделки по заключению Соглашения об уступке права требования и переводе долга в размере 30 000 рублей.

Участник долевого строительства не вправе предлагать третьим лицам свои права по Договору, заключать с третьими лицами какие-либо договоры о намерении передать права по Договору.

4.5.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации, которая осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства или его правопреемника.

4.5.4. С момента государственной регистрации соглашения об уступке, правопреемник Участника долевого строительства осуществляет все права и несет все обязанности Участника долевого строительства, на тех же условиях, которые были установлены настоящим Договором для уступившего свои права Участника долевого строительства.

Статья 5. Передача и приобретение прав на Квартиру

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п.1.4. настоящего договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщения о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, или вручает указанное сообщение Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2. В сообщении указанном в п.5.1. настоящего Договора, Застройщик в том числе:

(а) уведомляет о готовности Квартиры к передаче;

(б) предупреждает о необходимости принятия Квартиры и о последствиях неисполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим разделом.

(в) предлагает осуществить (окончить) расчеты по неисполненным денежным обязательствам Участником долевого строительства, если такие имеются.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный в этом сообщении и установленный на основании настоящего Договора срок, а в случае объективной невозможности совершить указанные действия вовремя – без промедления письменно уведомить об этом Застройщика.

5.4. Уклонение от подписания акта приема-передачи либо неявка Участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи без уважительных причин, является нарушением по настоящему Договору.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить

односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в п. 4.2.2 настоящего Договора).
5.6. Акт приема-передачи составляется и подписывается сторонами в отношении Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора и общего имущества в Многоквартирном доме.
5.7. Наличие неисполненных денежных обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком исключает возможность передачи Квартиры, если иное не будет установлено Застройщиком.
5.8. Подписание акта приема-передачи признается сторонами безусловным и достаточным подтверждением того, что Участник долевого строительства не имеет никаких претензий к полученному им и указанному в этом Акте имуществу. Последующие претензии по недостаткам (за исключением скрытых недостатков, выявление которых при обычной приемке невозможно), не учтенным в акте приема-передачи, Застройщиком не принимаются.
5.9. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления и подписания Акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче Квартиры.
5.10. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем регистрацию прав.
5.11. С возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства также приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Статья 6. Гарантийные сроки
6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.
6.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет с даты разрешения на ввод в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
6.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ. При этом Стороны договорились и подтверждают, что положения п.п. 2 и 3 ч. 2 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям сторон Настоящего Договора не применяются.
6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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.

Статья 7. Срок действия Договора
7.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с даты его заключения, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, передачи Квартиры Участнику долевого строительства, и полного расчета между Сторонами.
7.3. Ни одна из сторон не вправе отказаться от выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств в одностороннем порядке, кроме случаев, указанных в настоящем договоре и Федеральном законе №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Статья 8. Порядок разрешения споров
8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
8.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Статья 9. Ответственность
9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.
9.2. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.
9.3. В случае нарушения/систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (ч. 4, ч. 5 ст. 5).
9.4.При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченных к внесению средств за каждый день просрочки.
9.5. В случае неисполнения или просрочки исполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной в п.4.3.2. настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения обязательств.
9.6. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства обязательств по приему квартиры по передаточному акту, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от цены Договора за каждый день просрочки до полного исполнения обязательств и компенсирует коммунально-эксплуатационные расходы за период со дня наступления срока, предусмотренного п. 4.3.4. настоящего договора, до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
9.7. В целях соблюдения норм Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика в счет расчетов по Договору ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

Статья 10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)
10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.
10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения
обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, на котором производится строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

11.2. Участник долевого строительства осведомлен, что право собственности на земельный участок, на котором производится строительство Многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, может быть передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

11.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

Статья 12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Застройщик гарантирует, что Участник долевого строительства является единственным лицом, обоснованно претендующим на получение в собственность Квартиры, указанной в статье 1 Договора.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга.

12.4. Все изменения и дополнения к Настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые вступают в силу с момента их регистрации в установленном законом порядке и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в __ экземплярах, один экземпляр для Застройщика, один для регистрирующего органа и ___ для Участника долевого строительства.

12.6. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения: 1. План _____ этажа с обозначенными границами квартиры по проекту.

Застройщик: **ООО «Интерком»** Юрид. адрес: 633007, г. Новосибирск, ул. Серебренниковская 19/1, оф 212. ИНН/КПП 5406618100/540601001 ОГРН 1165476154601 р/с 40702810544050022661 в ПАО «Сбербанк России» к/с 30101810500000000641 БИК 045004641 р/с 40702810004000002247 в Банк «Левобережный» (ПАО) к/с 30101810100000000850 БИК 045004850 **Директор** **_____Олейников О.А.**	**Участник долевого строительства:** _____/_____