

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_ ,

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Девелопмент 54»** (сокращенное наименование – **ООО «Д54»**), место нахождения: **г. Новосибирск, ИНН 5408013774, ОГРН 1175476008707**, в лице Генерального директора Капкана Вадима Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, пол \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации, серия: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, контактный телефон: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА

Стороны руководствуются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации; 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» (с изменениями и дополнениями); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Девелопмент 54», привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у гражданина или юридического лица возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоквартирном жилом доме, подтверждают следующие документы и обстоятельства:

- земельный участок площадью 13 098 кв. м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Иванова, 8 кадастровый номер 54:35:091365:148, принадлежит Застройщику на праве собственности по договору купли-продажи земельного участка от 17.03.2017 г. (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 27.03.2017 г., № 54:35:091365:148-54/001/2017-2);

- разрешение на строительство № 54-Ru54303000-107-2017 от 18.07.2017 г., выдано Мэрией города Новосибирска;

- иные документы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.3. **Объект** – «**Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией**»: количество этажей – 27, общая площадь – 38 230,9 кв. м., количество квартир – 330 шт., количество машино-мест – 165 шт., количество нежилых помещений - 8 шт., материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - В +, сейсмостойкость - 6 баллов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091365:148, площадью 13 098 кв. м., по адресу: г. Новосибирск, ул. Иванова, 8.

1.4. **Объект долевого строительства – Квартира**, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и входящее в состав жилого дома. Примерный план Квартиры приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения носят условный характер, они не будут создавать для Застройщика каких-

либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов и используются исключительно для визуализации Квартиры.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**1.5. Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое направляет Застройщику в соответствии с условиями Договора денежные средства для строительства Объекта долевого строительства, расположенного в вышеуказанном Многоквартирном жилом доме.

**1.6. Проектная декларация** - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ. Проектная декларация впервые опубликована и размещена на сайте **www.d54.group**. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Участник подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика.

**1.7.** Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов долевого строительства недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации.

**1.8.** При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, указанный в п. 1.3 Договора, расположенный на земельном участке, указанном в п. 1.2 Договора и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

**2.2.** Объектом долевого строительства – является квартира № \_\_\_\_\_, расположенная в подъезде \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_этаже, состоящая из: \_\_\_\_\_ -х комнат, общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., в том числе: жилая комната \_\_\_\_\_ кв. м.; жилая комната \_\_\_\_\_ кв. м.; жилая комната \_\_\_\_\_ кв. м.; кухня \_\_\_\_\_ кв. м.; санузел \_\_\_\_\_ кв. м.; санузел \_\_\_\_\_ кв. м.; прихожая \_\_\_\_\_ кв. м.; коридор \_\_\_\_\_ кв. м.; балкон \_\_\_\_\_ кв. м.; балкон \_\_\_\_\_ кв. м.

Вышеуказанные характеристики являются ориентировочными, окончательное определение характеристик и площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и проведения обмеров и/или кадастровых работ.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта долевого строительства под последующую отделку в следующем состоянии:

- выполнена черновая цементная стяжка полов;
- установлены пластиковые наружные оконные блоки;
- выполнено остекление балконов и лоджий витражами из алюминиевых профилей с одинарным остеклением;
- установлен наружный металлический дверной блок;
- выполнен монтаж системы отопления с установкой приборов отопления;
- ввод электроэнергии выполнен с установкой в квартире электрического щитка, с электрической разводкой по квартире и с установкой и подключением оконечных устройств;
- выполнен монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами с краном и заглушкой, без трубных разводов по квартире);

- выполнен монтаж стояков канализации с фасонными частями с поэтажными заглушками без трубных разводов для подключения сантехнических приборов.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

Нежилые помещения, предусмотренные проектной документацией, не являются предметом финансирования по настоящему Договору и в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома, долю в праве общей собственности на которое приобретает Участник долевого строительства, не включаются.

2.3. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

2.4. Расходы по государственной регистрации Договора на новых Участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. **Цена настоящего Договора** составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и стоимость услуг Застройщика.

3.2. Цена настоящего Договора может быть изменена в случае корректировки площади Квартиры (без учета площади балконов) по результатам обмеров, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.3. Уплата цены настоящего Договора Участником долевого строительства производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 3 (Трех) банковских дней с момента государственной регистрации договора. Уплата цены договора может быть произведена любым иным способом, не запрещенным законодательством и согласованным Сторонами. Оплата цены договора по соглашению Сторон может быть произведена путем открытия Участником долевого строительства безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в согласованном Сторонами банке. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Застройщику путем направления информации в письменном виде.

3.4. В случае увеличения общей площади Квартиры (без учета площади балконов) по данным обмеров и/или кадастровых работ по сравнению с данными, указанными в настоящем Договоре более чем на 3% (Три процента), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику разницу, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв. м. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома или иного Объекта долевого строительства недвижимости для расчетов не принимается. Доплата денежных средств в таком случае происходит в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней после получения уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае, неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства считается не исполнившим своих обязательств по оплате и не в праве требовать передачи ему Объекта долевого строительства.

3.5. В случае уменьшения общей площади Квартиры (без учета площади балконов) по данным обмеров и/или кадастровых работ по сравнению с данными, указанными в настоящем Договоре более чем на 3% (Три процента), Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв. м. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома или иного Объекта долевого строительства недвижимости для расчетов не принимается. Возврат денежных средств

осуществляется в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после подписания акта приема-передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства.

3.6. Обязанность по уплате коммунальных платежей возникает у Участника долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи Квартиры. В случае подписания Застройщиком акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке (в соответствии с п. 8.4. настоящего Договора), обязанность по уплате коммунальных платежей возникает у Участника долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.7. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образованная разница является вознаграждением Застройщика.

3.8. Цена Договора не включает в себя расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и обеспечить возведение Многоквартирного жилого дома в установленные настоящим Договором сроки.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для возведения (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

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

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного Объекта долевого строительства недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного Объекта долевого строительства недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Объект долевого строительства в установленный законом срок.

4.1.7. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

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

4.2.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, осуществить платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и подписать акт приема-передачи в течение 7 (Семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного жилого дома и иных Объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в письменном виде.

4.2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора или подписания акта о взаиморасчетах, а также оформления Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в органе регистрации прав.

4.2.6. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

4.2.7. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений.

4.2.8. Незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Внести изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства.

5.1.2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора при наличии оснований и в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. При одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства внесенные им в уплату цены настоящего Договора денежные средства, в сроки и порядке, установленные настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ, на текущий счет Участника долевого строительства открытый в Банке.

5.1.3. Привлекать для строительства Многоквартирного жилого дома других лиц.

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

5.2.1. В случаях предусмотренных законодательством требовать расторжения настоящего Договора.

5.2.2. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. За несвоевременную оплату цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.4. Просрочка внесения (одного из) платежей, установленных п. 3.4 Договора в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного жилого дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта долевого строительства, является Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, несет Застройщик.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также общего имущества, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок, а также гарантийный срок на иное общее имущество исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Многоквартирному жилому дому.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами.

7.4. Стороны пришли к соглашению о том, что претензия по качеству Объекта долевого строительства подписывается Участником долевого строительства лично, или его уполномоченным представителем (по доверенности или по закону), предъявляется Застройщику в письменном виде, должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие, должна содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения Застройщиком. При несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

## **8. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Застройщик обязан приступить к передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок 3 (Три) месяца с даты окончания строительства Многоквартирного

жилого дома (даты выхода Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию), но не позднее – 20.07.2020 года, при условии оплаты Участником долевого строительства всей цены настоящего Договора.

8.2. Передача Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 8.1. настоящего Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного по форме Застройщика.

8.3. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартиры к передаче обязан приступить к ее принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае получения Застройщиком сведений о получении участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока на принятие Объекта долевого строительства. В случае возврата оператором почтовой связи письма с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 10 (десяти) дней с даты наступления одного из указанных событий. Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объекта долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

8.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня получения им сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

8.7. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

8.8. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения к Договору и направления Застройщику письменного требования о расторжении Договора, Застройщик обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, возвратить на указанный последним

в письменном требовании расчетный счет, перечисленные Участником долевого строительства денежные средства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно Федерального закона 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».

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

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены настоящего Договора.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется до заключения договора уступки прав требований уведомить Застройщика о намерении совершить такую уступку и согласовать с ним порядок переоформления прав.

9.3. Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору не позднее 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего договора, с приложением копии зарегистрированного Договора уступки.

## **10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему 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 такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему 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 исполнению 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 3-х (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

## **11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на: - последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях. - строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.); - уменьшение Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до

границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Дома), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором; - прекращения права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога Земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект (Дом); - сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Жилой дом); - последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства такой Объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект долевого строительства.

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

11.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечено страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем заключения Соглашения о взаимодействии № \_\_\_\_\_ при страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г. со Страховое акционерное общество \_\_\_\_\_, адрес: РФ \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, лицензия \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.. Условия страхования определены Правилами страхования гражданской ответственности застройщика, утвержденные \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., с которыми Участник долевого строительства ознакомлен, полис страхования передан Участнику долевого строительства.

## **12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

12.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются Сторонами в предварительном порядке в целях выработки взаимоприемлемого решения и урегулирования путем переговоров. Стороны предусматривают досудебную процедуру урегулирования споров путем направления друг другу претензий.

12.2. В целях обеспечения сохранности отдельного оборудования Застройщик по своему усмотрению может устанавливать данное оборудование своими силами или силами эксплуатирующей организации непосредственно после подписания акта приема-передачи без взимания дополнительной оплаты за установку с Участника долевого строительства.

12.3. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает дополнительные услуги, необходимые для оформления нормативных документов после сдачи жилья в эксплуатацию, и прочие затраты, не предусмотренные проектом и настоящим Договором.

12.4. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

12.5. Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

12.6. Настоящий Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств либо до его расторжения (прекращения).

12.7. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах: один экземпляр для регистрирующего органа, один для Участника долевого строительства и два для Застройщика.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

13.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

13.3. Все уведомления, извещения, переписка являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением. Вся переписка направляется Сторонами по адресам, указанным в Разделе 14 настоящего Договора.

13.4. Об изменениях адресов, реквизитов документов, изменении места жительства Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течении 5 (пяти) дней с момента такого изменения, в порядке установленном п. 13.3. Договора. В случае нарушения данного пункта договора, корреспонденция, направленная Участнику долевого строительства по адресу указанному в Договоре, считается доставленной адресату.

13.5. Об изменениях адреса Застройщика, застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации проектной декларации с соответствующими изменениями.

13.6. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения договора и в течение пяти лет по окончании срока действия договора. Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии ЖК РФ будет осуществлять управление многоквартирным домом.

Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «План Квартиры».

#### 14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### **Застройщик:**

**ООО «Девелопмент 54»**

630117, Новосибирская обл. г. Новосибирск, ул. Шатурская, д. 2/2, офис 8, тел. (383) 347-77-04, ИНН 5408013774, ОГРН 1175476008707, КПП 540801001, ОКПО 06461630, р/с 40702810344050002629 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641

##### **Участник долевого строительства:**

Участник долевого строительства:

**Гражданин (ка) РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, пол \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации, серия: \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: индекс: \_\_\_\_\_, Россия, \_\_\_\_\_, контактный телефон: \_\_\_\_\_.

Банковские реквизиты:

Наименование банка: \_\_\_\_\_ БИК: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_  
к/с: \_\_\_\_\_, р/с: \_\_\_\_\_, владелец счета: \_\_\_\_\_

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Девелопмент 54» \_\_\_\_\_ Капкан В.И.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )