

ДОГОВОР № НМ-МК-1 -
участия в долевом строительстве

город Новосибирск

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Доступное Жилье Новосибирск» (ООО «ДЖН»), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны,

Гражданин РФ _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных Объектов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее – «Закон»), заключили настоящий договор, (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в разделе 2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

После оформления Участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства, КВАРТИРА будет находиться у Участника долевого строительства в собственности.

1.2. Объект: **«Жилой дом (№1 по генплану) – I этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов, трансформаторных подстанций, распределительного пункта.**

1.3. Характеристики Объекта:

- Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Большая, 600/15 стр.
- общая площадь: 23106,0 кв.м.
- количество этажей: 11
- материал наружных стен: навесные многослойные строительные панели
- поэтажные перекрытия - монолитный железобетон
- класс энергоэффективности - высокий «В»,
- сейсмостойкость - VI баллов.

1.4. Строительство Объекта осуществляется на земельных участках с кадастровыми номерами **54:35:061060:44, 54:35:061060:29, 54:35:061060:41**, которые принадлежат Застройщику на праве аренды, что подтверждается Договором аренды земельного участка № 118726 от 17.04.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.04.2014г. сделана запись регистрации 54-54-01/188/2014-700, Договором аренды земельного участка № 118714 от 17.04.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.04.2014г. сделана запись регистрации 54-54-01/188/2014-696, Договором аренды земельного участка № 118724 от 17.04.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.04.2014г. сделана запись регистрации 54-54-01/188/2014-699, Соглашением от 18.04.2014 о передаче прав и обязанностей по Договорам аренды земельных участков на территории города Новосибирска №№ 118714 от 17.04.2014, 118715 от 17.04.2014, 118716 от 17.04.2014, 118717 от 17.04.2014, 118719 от 17.04.2014, 118720 от 17.04.2014, 118721 от 17.04.2014, 118722 от 17.04.2014, 118724 от 17.04.2014, 118725 от 17.04.2014, 118726 от 17.04.2014, 118711 от 17.04.2014, 118712 от 17.04.2014, 118718 от 17.04.2014, Договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 2тк0 от 01.06.2007 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.04.2014г. сделана запись регистрации 54-54-01/188/2014-698.

1.5. На момент заключения настоящего Договора, Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешения на строительство № Ru54303000-123 от «14» апреля 2015г., выданного Мэрией города Новосибирска.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта жилое помещение (далее – «КВАРТИРА»), номер _____, общей площадью _____ кв.м. (приведенная площадь _____ кв.м.), состоящее из:

- количество и площадь комнат: ____ (____) комнаты (площадью _____ кв.м.);
- помещения вспомогательного использования: кухни (площадью _____ кв.м), сан/узла (площадью _____ кв.м., коридора _____ кв.м.

Лоджии/балкон: _____

расположенное на _____ этаже, секции № _____ в Объекте.

Приведенная площадь КВАРТИРЫ исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий/балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3), площадь комнат, кухню, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д.

Общая площадь КВАРТИРЫ исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухню, коридоров, санузлов, подсобных

помещений и т.д., за исключением площади лоджий/балконов/terrас.

Описание степени готовности КВАРТИРЫ согласовано Сторонами и фиксируется в Приложении №1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора

План КВАРТИРЫ согласован Сторонами и фиксируется в Приложении №2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Адрес ОБЪЕКТА и номер КВАРТИРЫ могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства также подлежит передача доля в общем имуществе Объекта (доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику КВАРТИРЫ в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности).

Общее имущество: межквартирные лестничные площадки, лестницы, холлы, тамбуры, технические этажи, чердаки, кровля, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в ОБЪЕКТЕ, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции ОБЪЕКТА, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ОБЪЕКТЕ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, предназначенный для эксплуатации ОБЪЕКТА, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства ОБЪЕКТА объекты, расположенные на указанном земельном участке, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Трансформаторные подстанции/распределительные пункты/газораспределительные пункты/ центральные тепловые пункты, строящиеся в составе комплекса ОБЪЕКТОВ, в том числе ОБЪЕКТА, указанного в п.1.2. настоящего Договора, не являются общим имуществом Объекта, строятся за счет средств Застройщика или ресурсоснабжающей организации.

2.2. Уточнение общей площади КВАРТИРЫ производится на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями.

2.3. Изменение общей площади КВАРТИРЫ в пределах 5% (пяти) процентов не является нарушением условий Договора. Изменение общей площади КВАРТИРЫ больше чем на 5% (пять) процентов является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.novomarusino.ru.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.

3.1.2. Принять КВАРТИРУ, в состоянии, которое на момент передачи соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия КВАРТИРЫ (за исключением случая, указанного в п. 5.4. Договора) Застройщик по истечении десяти рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности КВАРТИРЫ к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче КВАРТИРЫ. При этом риск случайной гибели КВАРТИРЫ, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче КВАРТИРЫ.

Правом на передачу КВАРТИРЫ в одностороннем порядке застройщик может воспользоваться только в случае, если обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности КВАРТИРЫ к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма в почтовом отделении.

3.1.3. Оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электро-теплоснабжение и т.п., нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности объекта долевого строительства, с момента подписания Сторонами акта о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, в случае предусмотренном п.п. 3.1.2. Договора.

3.1.4. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору, соглашений о перемене лица в обязательстве по Договору, прав Участника долевого строительства и т.п., а в случае расторжения Договора компенсировать расходы Застройщика, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договора в течение одного рабочего дня с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

3.1.5. Не выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, не вносить какие-либо изменения в проект планировки КВАРТИРЫ без предварительного письменного согласия Застройщика до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.6. Зарегистрировать **право собственности** на КВАРТИРУ в течение 5 (пяти) месяцев с момента подписания акта о передаче КВАРТИРЫ, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче.

3.1.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность инженерных сетей, предназначенных для обслуживания Объекта/комплекса

указанного в п.1.2. настоящего Договора, не являющихся общим имуществом (границей принадлежности считать внешнюю стену Объекта).

3.1.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты цены договора и иных предусмотренных Договором платежей полностью и подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.9. Устанавливать навесное оборудование на наружные стены с фасадной и внутренней стороны ЗАПРЕЩЕНО.

При установке навесного оборудования с креплением перегородки из легкого бетона и пазогребневых гипсовых плит необходимо учитывать характеристики материала, из которого изготовлены ограждающие конструкции (легкий бетон, гипс). Расчетные усилия на крепежные элементы принимаются с понижающими коэффициентами надежности, зависящими от типа усилия (осевое выдергивание или изгиб шурупа, кронштейна), типа крепежного элемента. Для крепления навесного оборудования на стены из легкого бетона и пазогребневых гипсовых плит разрешается применять только сертифицированные, специально предназначенные (рекомендованные) крепежные элементы, в соответствии с расчетными нагрузками на крепежные элементы. Примеры крепления навесных устройств на стены из легкого бетона и пазогребневых гипсовых плит разработаны ВНИИ железобетон и ПНИИТЭП и согласованы ЦНИИСК им В.А. Кучеренко.

3.1.10. Самостоятельно отслеживать ход строительства Объекта, внесение изменений в разрешительную и проектную документацию и Проектную декларацию.

3.2. Участник долевого строительства вправе:

3.2.1. Уступить права требования по Договору третьим лицам, только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче КВАРТИРЫ.

За оформление и сопровождение сделки уступки права требования/перемены лица в обязательстве по Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику, либо уполномоченному Застройщиком на поиск и привлечение потенциальных Участников долевого строительства, действующему на основании Агентского договора или Договора возмездного оказания услуг, заключенного с Застройщиком вознаграждение, в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей, в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами соглашения об уступке прав требования / перемене лица в обязательстве по Договору.

3.2.2. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, 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 недостатков в разумный срок,
- а в случае неисполнения требования об устранении недостатков в разумный срок, вправе потребовать:
 - Соразмерного уменьшения цены договора;
 - Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Своими и привлеченными средствами осуществить строительство Объекта, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора.

3.3.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства КВАРТИРУ в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.3.3. Передать Участнику долевого строительства КВАРТИРУ, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.4. После оплаты цены Договора выдать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий оплату цены Договора, при предъявлении Участником долевого строительства соответствующего требования.

3.3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случаях, установленных п.п.3.1.2. Договора.

3.3.6. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации КВАРТИРЫ.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходовать по своему усмотрению.

3.4.2. Исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

3.4.3. Вносить изменения в проектную документацию в установленном законом порядке до ввода Объекта в эксплуатацию. Согласие Участника долевого строительства на совершение таких действий не требуется, если это не затрагивает характеристики КВАРТИРЫ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рублей 00 коп., НДС не облагается.

4.2. Внесение долевого взноса производится Участником долевого строительства единовременно, в течение 5(пяти) дней после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае досрочного завершения Застройщиком строительства Объекта, полная оплата цены договора должна быть произведена Участником долевого строительства не позднее даты подписания акта о передаче объекта долевого строительства, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. В случае просрочки уплаты цены Договора более чем на два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, возвратив уплаченную Участником долевого строительства денежную сумму без индексации, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора.

4.4. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего Договора, или путем внесения наличными денежными средствами в кассу Застройщика.

При этом датой уплаты будет считаться дата поступления денежных средств в кассу Застройщика или дата зачисления денежных средств Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

4.5. Изменение цены договора:

4.5.1. В случае, если до ввода Объекта в эксплуатацию федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник долевого строительства обязуется осуществить платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта пропорционально общей площади Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.5.2. В случае увеличения общей площади КВАРТИРЫ, более чем на 5% (пять) процентов по данным определенным на основании результатов обмера КВАРТИРЫ, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства, а последний обязан оплатить Застройщику разницу, рассчитанную из расчета стоимости 1 кв.м. на момент заключения настоящего Договора.

4.5.3. В случае уменьшения общей площади КВАРТИРЫ, более чем на 5% (пять) процентов по данным определенным на основании результатов обмера КВАРТИРЫ, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика, а последний обязан оплатить Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную из расчета стоимости 1 кв.м. на момент заключения настоящего Договора.

4.5.4. По соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию как до начала, так и вовремя производства строительных работ, а также в других случаях, как предусмотренных настоящим Договором, так и не предусмотренных настоящим Договором, при наличии в том необходимости и объективных реальностей. Такие изменения оформляются дополнительным соглашением и подписываются обеими Сторонами настоящего Договора.

4.6. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг застройщика.

4.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Срок ввода Объекта в эксплуатацию **III квартал 2017 года**.

В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ

5.2. Передача Застройщиком КВАРТИРЫ осуществляется по **31 декабря 2017 года**, с момента получения Застройщиком документа, разрешающего ввод в эксплуатацию Объекта, путем подписания сторонами акта о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства, который вместе с Договором является основанием для регистрации прав Участника долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подписание Сторонами акта о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора, за исключением случаев предусмотренных Договором.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п.5.2. Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности КВАРТИРЫ к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия КВАРТИРЫ и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.3.1.2. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, и принять его в течение 2 (двух) дней.

Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты направления Застройщиком заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства до подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.3.3.3. Договора, и отказаться от подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.3.2.2. Договора. Застройщик обязан устранить недостатки в течение 2 (двух) месяцев, если иной срок не установлен сторонами дополнительно.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.6. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.7. В соответствии со ст. 219 ГК РФ, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации своего право собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства в течение срока, указанного в п.3.1.6. настоящего Договора, обязан предъявить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые документы. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.8. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства в следствии уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о передаче КВАРТИРЫ, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки, в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона.

5.9. Если Участник долевого строительства уплачивает цену (часть цены) Договора за счет кредитных средств Банка, то залог имущественных прав (прав требования) в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора.

5.10. В случае прекращения/расторжения настоящего Договора независимо от причин, Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента возврата ему Застройщиком денежных средств в размере цены Договора, предусмотренной п. 4.1. настоящего Договора, обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для снятия обременения, предусмотренного п. 5.9. настоящего Договора.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) лет с даты передачи КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного периода.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

6.3.1. проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта КВАРТИРЫ;

6.3.2. ненадлежащего обслуживания и эксплуатации КВАРТИРЫ, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

6.3.3. предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства, либо одностороннем акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства составлено Застройщиком (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное/полное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают явления стихийного характера, (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, 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 действия и бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Если обстоятельства непреодолимой силы длются более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня прекращения обстоятельств непреодолимой силы известить другую сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения или их влияния на исполнение Договора.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

7.3. В целях определения понятия «исключительных обстоятельств» могущих повлиять на обязательства Застройщика, Стороны установили, что к таковым относятся:

- надлежащее исполнение Застройщиком обязательств по своевременному уведомлению Участника долевого строительства о переносе сроков завершения строительства.

- добросовестность, заботливость и осмотрительность Ответчика,

- рисковую природу договора участия в долевом строительстве;

- существенный рост цены объекта долевого строительства в период действия договора участия в долевом строительстве;

- независимые от Застройщика обстоятельства, существенно влияющие на сроки выполнения строительно-монтажных работ (смена, ликвидация, банкротство Генерального подрядчика, нарушение поставщиками сроков поставки материалов);

- иные обстоятельства.

7.4. В случае отказа или уклонения Участником долевого строительства от обязанности, предусмотренной п. 5.10. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в письменной форме, в 3 (трех) экземплярах по одному для каждой из сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта (данный экземпляр также передан Участнику долевого строительства), подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента государственной регистрации.

8.2. Все споры в связи с Договором Стороны разрешают с соблюдением обязательного досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

9. СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Исполнение обязательств Застройщика («Страхователя»), по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства («Выгодоприобретателя») обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательства по передаче КВАРТИРЫ по настоящему Договору путем заключения договора страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

9.2. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком.

9.3. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в установленном законом порядке, и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

10.2. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, предварительные договоры, утрачивают силу с момента подписания Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

10.3. Экономия средств на строительство Объекта остается в распоряжении Застройщика.

10.4. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

10.4.1. на образование земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:061060:44, 54:35:061060:29, 54:35:061060:41 и формирование единого земельного участка необходимого для строительства комплекса жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с генеральным планом, с переносом записи об ипотеке и настоящем Договоре (сделке участия в долевом строительстве), на образованный земельный участок;

10.4.2. на изменение генерального плана, образование земельных участков и/или частей земельных участков для обслуживания одного или нескольких жилых домов, инженерных коммуникаций, трансформаторных подстанций, распределительного пункта из земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:061060:44, 54:35:061060:29, 54:35:061060:41 (или образованного земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:061060:44, 54:35:061060:29, 54:35:061060:41) до или после ввода Объекта в эксплуатацию путем раздела/перераспределения/объединения/выдела земельного участка, с переносом записи об ипотеке и настоящем Договоре (сделке участия в долевом строительстве), на земельный участок, сформированный для эксплуатации Объекта или комплекса, в состав которого будет входить Объект;

10.4.3. на внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора, кадастрового номера земельного участка и т.д.), на смену Застройщика, в т.ч. передачу прав на строительство Объекта и передачу прав на земельный участок (земельные участки), за исключением изменений, касающихся КВАРТИРЫ; на строительство всех объектов недвижимости (жилых/нежилых) в соответствии с генеральным планом;

10.4.4. на залог (ипотеку) земельного участка (прав аренды), на котором осуществляется строительство Объекта, кредитным организациям, в обеспечение по кредитным договорам, заключенным в целях финансирования строительства Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора;

10.4.5. на внесение изменений в договор аренды земельного участка, продление договора аренды земельного участка.

10.5. Стороны обязаны своевременно в письменном виде извещать друг друга об изменении своих данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения), считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес для направления корреспонденции.

10.6. Застройщик гарантирует, что на момент подписания сторонами Договора права на КВАРТИРУ, указанную в п.2.1. Договора, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, правами третьих лиц не обременены, сделок следствием которых может быть возникновение в будущем прав третьих лиц в отношении указанного Объекта долевого строительства, не совершалось.

10.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

10.8. Участник долевого строительства является совершеннолетним физическим лицом, в отношении его не принято решение об ограничении дееспособности, или о признании недееспособным.

11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью

«Доступное Жилье Новосибирск»

ИНН 5407478706, КПП 540401001

ОГРН 1125476133420

место нахождения: 630041, г. Новосибирск,

ул. Большая, д.610

адрес для корреспонденции:

630041, г. Новосибирск, ул. Большая, д. 610,

сайт: www.novomarusino.ru

Тел. (с кодом): (383) 204-00-00

Банковские реквизиты:

Р/С № 40702810700001793732

Сибирская дирекция ПАО «Межтопэнергобанк»

г. Новосибирск

Корр. Счет № 30101810300000000728

БИК 045004728

Участник долевого строительства

Конт.тел.: _____

Почтовый индекс: _____

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Степень готовности КВАРТИРЫ, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.

1. установлены межквартирные и межкомнатные перегородки в местах, предусмотренных проектом;
2. полы – линолеум по выровненному полу,
3. стены и откосы - без штукатурки, без окраски, не шпаклёванные
4. потолок - натяжной;
5. установлены окна – ПВХ;
6. установлена входная дверь (межкомнатные дверные блоки; дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются);
7. холодное и горячее водоснабжение – выполнена стоячная система с установкой запорной арматуры на отводящей линии, поквартирная разводка от запорной арматуры до сантехнических устройств не выполняется, смесители на кухонной мойке, умывальниках и ваннах, смывных бачках, унитазах и т.д. не устанавливаются.
8. сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливаются и не поставляются;
9. фекальная канализация – стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов;
10. система отопления выполняется в объеме проекта, устанавливаются квартирные приборы отопления;
11. выполнена электропроводка на 220 V, установлен электрический счетчик, установочные изделия (розетки, выключатели). Светотехнические приборы, светильники и звонки не устанавливаются и не поставляются;
12. слаботочные системы (радио, телефон) – без ввода в квартиру.

_____ / _____ /

_____ / _____ /