

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве №

г. Новосибирск

« » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «НОЭМА-Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Ревы Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава и

_____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, состоящая на регистрационном учете по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «НОЭМА-Инвест» - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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 для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Договор** - настоящий договор участия в долевом строительстве, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства с целью строительства многоквартирного жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** - многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой на земельном участке, общей площадью 4306 кв.м., с кадастровым номером 54:35:101142:51, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоквартирные дома, в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками, местоположение: установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Карамзина 53, принадлежащем Застройщику на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 54 АЕ 284410 от 16.12.2013г.)

Характеристики многоквартирного жилого дома:

- односекционное 20-этажное здание с техническим чердаком и цокольным этажом;
- наружные несущие стены: кирпич глиняный полнотелый - 250 мм, теплоизоляция ИЗОБЕР-Фасад - 170мм, декоративная штукатурка -6мм;
- поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные -200мм;
- класс энергоэффективности - В (высокий);
- сейсмичность района строительства - 6 баллов;
- сейсмостойкость здания - 6 баллов.

1.4. **Объект долевого строительства** – двухкомнатная квартира № _____ стр., назначение жилое, общей проектной площадью _____ кв.м., состоящая из следующих помещений: жилая комната площадью _____ кв.м., жилая комната площадью _____ кв.м., кухня площадью _____ кв.м., ванная площадью _____ кв.м., санузел площадью _____ кв.м., прихожая-коридор площадью _____ кв.м., кладовая площадью _____ кв.м., с балконом площадью _____ кв.м. (площадь балкона учтена в общей проектной площади с коэффициентом _____ (_____ кв.м.* _____ = _____ кв.м.), обозначенная в приложении №1 к настоящему договору, расположенная на _____ этаже многоквартирного жилого дома в осях _____, _____,

и общее имущество в многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого

строительства. Объект долевого строительства передается в состоянии под самоотделку, которое включает в себя: установку входной двери в квартиру, установку оконных блоков и подоконной доски из ПВХ, потолки - затирка монтажных отверстий в перекрытиях; стены - штукатурка, полы - стяжка, сантехнические работы – ввод в квартиру холодной и горячей воды и канализации без разводки до приборов, отопление – установка радиаторов отопления, электроразводка – установка розеток и выключателей, пожарные извещатели – установка автономных пожарных извещателей.

К общему имуществу относятся следующие помещения создаваемого Многоквартирного жилого дома: лестничные клетки, лифтовые шахты, лифтовые холлы с подпором воздуха, венткамеры, электрощитовые, ИТП, помещения насосных станций хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения (насосная, узел ввода, насосная пожаротушения), коридор (переход в жилую часть), межквартирные коридоры и холлы, лестничные площадки, помещение охраны, диспетчерской с вестибюлем, туалетом и кладовой уборочного инвентаря в цоколе, мусоросборная камера, тамбуры, тамбуры-шлюзы, эксплуатируемая кровля, технический этаж.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

1.5. Участник долевого строительства - гражданин Российской Федерации или юридическое лицо, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, о режиме работы Застройщика;

2) о государственной регистрации Застройщика;

3) об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают 5% и более голосов в органе управления Застройщика, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 N 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" и связан с осуществлением Застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов;

6) о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах Застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если Застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

4) о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей, то есть квартир, передаваемых участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи Объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

10) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома;

11) о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы

12) о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по Договору;

13) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

1.7. **Земельный участок** - земельный участок, общей площадью 4306 кв.м., с кадастровым номером 54:35:101142:51, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоквартирные дома, в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками, местоположение: установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Карамзина 53.

1.8 **Проектная площадь** – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства, определенная в проектной документации Многоквартирного жилого дома.

1.9. **Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации, проведенной по окончанию строительства.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство Многоквартирного жилого дома № RU 54303000-351 от 07.11.2013 с изменениями № RU 54303000-351-И от 19 декабря 2013 года.

- публикация и размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом 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» на сайте WWW.karamzina53.ru

- свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок
- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее трех лет;
- аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства;
- заключение государственной экспертизы проектной документации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.3. Срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома 4 квартал 2017г.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 60 (шестидесяти) дней с момента подписания Акта ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.5 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

3.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

3.7. Наследник или наследники вступают в 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

4.2. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей и денежных средств на оплату услуг застройщика в размере _____ (_____) рублей.

Под затратами на строительство Стороны понимают:

- оплату выполненных строительно-монтажных, проектных и иных работ;

- оплату расходов на приобретение земельного участка на котором создается Многоквартирный жилой дом;
- оплату выданных технических условий;
- оплату приобретенных строительных материалов;
- иные расходы, направленные на создание Многоквартирного жилого дома.

4.3. Разница между ценой Договора и фактическими затратами по созданию Объекта долевого строительства с учетом оплаты услуг Застройщика является дополнительной выгодой Застройщика, в полном объеме принадлежит Застройщику, определяется после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и облагается в соответствии с налоговым законодательством.

4.4. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.5. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

4.5. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.6. Уплата цены Договора производится на расчетный счет Застройщика в срок до

4.7. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по сравнению с проектной площадью Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.8. В случае уменьшения общей фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по сравнению с проектной площадью Объекта долевого строительства Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

5 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектная декларация;
- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

5.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию предусмотренные действующим законодательством изменения.

5.1.6. Опубликовать изменения, указанные в пунктах 5.1.4 и 5.1.5 настоящего Договора, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

5.1.7. После сдачи объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

5.1.8. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.1.10. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.11. 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, в состав которого входит Объект долевого строительства, и Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

5.1.12. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

5.1.13. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в случае признания сделки недействительной.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 4.6. настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

5.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с пунктом 9.5. настоящего Договора.

5.4. Ежемесячно компенсировать затраты Застройщика на содержание, техническое обслуживание и обеспечение Объекта долевого строительства водой, тепловой и электрической энергией со дня подписания акта приема-передачи, при этом сумма компенсации затрат на электроэнергию определяется на основании прибора учета, установленного в Объекте долевого строительства, по тарифам, установленным энергоснабжающей организацией.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного жилого дома.

6.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

6.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза или просрочка внесения платежа в течение более чем трех месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору в полном объеме.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

8.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, переданный Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три года со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок распространяется на использованные для строительства Объекта материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов, оборудования, на которые установлены иные технические и градостроительные регламенты, а также иные обязательные требования.

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания) Объекта долевого строительства.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 60 (шестидесяти) дней с момента подписания акта ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, направив сообщение Участнику долевого строительства..

9.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности

Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9.5. В случае немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в течение более 15 дней с даты получения сообщения застройщика о готовности Объекта долевого строительства, акт приема-передачи подписывается Застройщиком в одностороннем порядке, Объект долевого строительства считается принятым. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства в момент получения уведомления. При этом односторонне подписанный акт приема-передачи обладает соответствующей юридической силой.

9.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

9.7. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный не по вине Застройщика ущерб Объекту долевого строительства, сохранность имущества, находящегося на Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

9.8. Участник долевого строительства с момента приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт полученного Объекта долевого строительства, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом Многоквартирного жилого дома, с заключением соответствующих договоров с обслуживающими организациями, исходя из фактических затрат.

10. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества;

5) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

10.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

10.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора. В этом случае Участник долевого строительства заключает с правопреемником участника долевого строительства Договор уступки права (требования) и согласовывает его с Застройщиком. За каждое переоформление документов стоимость услуг Застройщика составляет 1% от суммы фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств по настоящему Договору на момент уступки. Участник долевого строительства или правопреемник участника долевого строительства оплачивает эту сумму наличными деньгами в кассу или перечислением денежных средств в день заключения договора уступки.

11.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик будет обладать преимущественным правом покупки прав требований по настоящему Договору по цене предложения третьему лицу. В случае, если от Застройщика в течение 14 дней после получения письменного уведомления Участника долевого строительства о намерении продать Объект не поступит сообщения о согласии на его приобретение, дольщик имеет право заключить договор уступки с третьим лицом.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. 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.

12.2. 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 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.

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

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах один для Застройщика, один для участника долевого строительства и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры в претензионном порядке. Срок ответа на претензию 30 календарных дней.

13.4. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «НОЭМА-Инвест», юридический адрес: Российская Федерация, 630005, г. Новосибирск, ул. Карамзина, 53, ИНН 5406741070, КПП 540601001, ОГРН 1135476046232, р/с 40702810544050026450 в Сибирский Банк ПАО Сбербанк г.Новосибирск, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641

_____/ .

Генеральный директор

_____/ Рева Д.Н./
М.п.

ЭТАЖ

