
ДОГОВОР

участия в долевом строительстве

ООО СК "ИнтерСтрой"
и
Фамилия И.О.

00.00.2017 № 0000

ДОГОВОР № 0000
участия в долевом строительстве

Город Новосибирск

"00" месяц 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «ИнтерСтрой» (ООО СК "ИнтерСтрой"), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Лукиной Елены Владимировны (15.06.1973 г.р., место рождения город Новосибирск, пол женский, гражданку Российской Федерации, паспорт 5001 620138 выдан 12.04.2001 года УВД Дзержинского района г. Новосибирска, код подразделения 542-001, состоит на регистрационном учете по месту пребывания по адресу: г. Новосибирск, ул. Пархоменко, д.90, кв.341), действующую на основании Доверенности от 16.08.2016, совершенной от имени ООО СК "ИнтерСтрой" директором Вдов Николаем Владимировичем, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Новосибирска Ободец Т. В., запись в реестре №1-3661, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ Фамилия Имя Отчество, дата и место рождения: ..., паспорт: выдан Отделом УФМС России по, дата выдачи 27.10.2010, код подразделения 000-000, зарегистрирован(а): 000000, г. ...к, ул., д.0, кв.0, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого** 1.3 Исполнение обязательств застройщика по заключаемому договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

строительства», с другой стороны,

вместе именуемые "Стороны",

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке, имеющем кадастровый номер 54:35:053730:669, и расположенном по адресу: **Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Прокопьевская**, многоквартирный малоэтажный жилой дом, находящийся в составе Жилого комплекса "Белые росы" (многоквартирные малоэтажные жилые дома по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Прокопьевская, д.312 стр. (жилые дома №№5,6,7,8). 2 этаж; Общая площадь дома №5 - 3951,70 кв.м, дома №6 - 4594,80 кв.м, дома №7 - 3951,70 кв.м, дома №8 - 4594,80 кв.м. Жилые здания трехсекционные, имеют 4 этажа, подвал и чердак. Высота этажей 3 метра (2,7 м в свету), высота подвала - 3,47 м. Фундаменты - монолитные ленточные. Стены подвала - монолитные железобетонные. Блоки бетонные для стен подвалов (ГОСТ 13579-78). Цоколь - монолитный железобетонный с утеплением и облицовкой. Перекрытия - сборные железобетонные. Балки - стальные. Наружные стены - несущие многослойные общей толщиной 620 мм: внутренняя верста из кирпича ГОСТ 530-2007 толщиной 380 мм, слой утеплителя 100 мм, наружная верста (облицовка) из кирпича толщиной 120мм. Внутренние стены - несущие из кирпича толщиной 380 мм. Стены подвала - монолитные, железобетонные, шириной 400 мм. Перегородки - кирпичные толщиной 250 мм и 120 мм, ГКЛ. Плиты перекрытия - сборные многоярусные панели толщиной 220 мм. Лестницы - сборные лестничные марши, наборные ступени по металлическим косякам. Крыша - чердачная двускатная холодная. Водосток наружный организованный. Класс энергоэффективности - В (высокий), сейсмостойкость - 6 баллов) (далее Объект строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

1.1. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта строительства на основании:

— свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 54 АД № 754558, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 14.08.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.08.2012 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/380/2012-907, кадастровый номер земельного участка 54:35:053730:669;

— положительного заключения негосударственной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью "Национальная экспертная палата" № 2-1-1-0271-14 по проектной документации "Многоквартирные жилые дома в жилом комплексе "Белые росы" по ул. Прокопьевская в Кировском районе, 2 очередь" о соответствии техническим регламентам и результатам инженерных изысканий проектной документации;

— разрешения на строительство от 14.07.2014 № Ru 54303000-195-И выдано Мэрией города Новосибирска;

— свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 15 ноября 2016 года № С-223-54-0005-54-15116. Выдано: Саморегулируемая организация Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Строительное региональное партнерство". Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета СРО А "Строительное региональное партнерство", протокол №387 от 15 ноября 2016 г. Свидетельство выдано взамен ранее выданного от 11 марта 2014 г. № 0030.06-2010-5406569260-С-223;

— проектной декларации, опубликованной «14» июля 2014 года на сайте www.sk-interstroy.ru, sk-интерстрой.рф.

1.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору наряду с залогом обеспечивается по выбору застройщика заключением договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является **жилое помещение** – квартира, обладающая следующими характеристиками (далее - «Объект долевого строительства», «Объект»):

№ жилого дома	№ блок-секции	№ квартиры (строительный)	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (проектируемая), кв.м	Цена 1 кв.м в руб.	Общая стоимость квартиры в руб.
0	0-0	00	0	2	00,00	00 000	0 000 000

Общая площадь Объекта исчисляется как площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д. Проектом не предусмотрены включаемые в общую площадь объекта лоджии (балконы, террасы).

2.2. Объектом долевого строительства также являются помещения, относящиеся к общему имуществу дома, а именно: технические помещения дома (электрощитовые, ИТП, насосные, техподполье), тамбуры, лестничные марши, земельный участок, на котором расположен дом, элементы озеленения и благоустройства. Не входят в состав общего имущества многоквартирного дома следующие нежилые помещения: помещения оздоровительного клуба, выставочные залы и кружковые помещения, в том числе площадь встроенных вспомогательных и подсобных помещений жилищно-эксплуатационных служб.

2.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку» (в соответствии с проектной документацией), которое включает:

- а) полы - цементно-песчаная стяжка;
- б) стены, перегородки;
- в) окна;
- г) двери – входной дверной блок (остальные не устанавливаются);
- д) сантехнические работы:
 - системы отопления – 100%;
 - монтаж стояков системы холодного и горячего водоснабжения, канализации без полотенцесушителей и разводки по Объекту;
 - установка сантехнического оборудования (унитаз, раковина, смесители и т.д.) не предусматривается;
- е) электротехническая разводка без светотехнических приборов;
- ж) слаботочная разводка (дверной звонок).

Установка телефонов и подключение к интернету производится Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию до 15 октября 2017 г.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет **0 000 000 (Сумма прописью) рублей 00 копеек**, включая НДС по ставке согласно действующему законодательству РФ.

4.2. Цена договора, указанная в п.4.1, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством (созданием) Объекта, а также прочих расходов, связанных с деятельностью Застройщика.

4.3. Участник долевого строительства вносит денежные средства во исполнение настоящего Договора на расчетный счет или в кассу Застройщика, либо выплачивает цену договора иным способом по согласованию с Застройщиком.

4.4. Оплата цены Договора производится одновременно в течение 5 (пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.5. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств в сумме, указанной в п.4.1. настоящего Договора Застройщику.

4.6. Если по результатам обмеров после окончания строительства Объекта строительства фактическая общая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется больше площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, производится перерасчет по изменению размера цены договора, о чем составляется акт уточнения взаиморасчетов, если фактическая общая площадь Объекта окажется меньше - перерасчет не производится. При перерасчете цены договора принимается стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Доплата по акту уточнения взаиморасчетов производится Участником долевого строительства до установленной Застройщиком даты приема-передачи Объекта долевого строительства. На условия по доплате распространяются все положения Договора, регулирующие обязательства Участника долевого строительства по оплате (неоплате) долевого взноса.

4.7. В случае неоплаты долевого взноса полностью в срок указанный в п. 4.4. настоящего Договора, сумма долевого взноса, начиная с первого дня просрочки подлежит увеличению на неоплаченную часть квадратных метров, из расчета увеличения стоимости одного квадратного метра приведенной площади на 20 % (двадцать процентов) годовых от стоимости, указанной в п. 4.1. Договора, до момента фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате долевого взноса.

(Сроки и порядок внесения долевого взноса могут быть изменены в соответствии с действующими на момент заключения Договора акциями и рассрочками).

4.8. 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 приведенной площади Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

5.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

5.1.3. Обеспечить сдачу дома государственной комиссии по окончании срока строительства.

5.1.4. Передать Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров произвести перерасчет стоимости Объекта в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 4.6. настоящего Договора.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.7. 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.8.6 настоящего Договора.

5.1.8. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего Договора.

5.2.2. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами, произвести согласно пункту 4.6. настоящего Договора доплату к цене договора, определенной пунктом 4.1. настоящего Договора, в случае увеличения фактической общей площади Объекта.

5.2.3. Принять объект долевого строительства, в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п. 2.3. Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.2.4. 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 Объекта Участнику долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче

объекта долевого строительства, в случае предусмотренных настоящим Договором, в том числе с момента принятия Объекта до момента передачи объекта ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, возместить Застройщику, понесенные им обоснованные расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объект персонала и иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности объекта долевого строительства, в срок до 10-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлялось потребление. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.5. Заключить с ТСЖ (управляющей компанией) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, договор на управление многоквартирным жилым Домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме, договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.

5.2.6. С момента принятия Объекта и до момента передачи Дома ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

5.2.7. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий, указанных в п. 9.3. настоящего Договора компенсировать Застройщику расходы, связанные с регистрацией возникшего у Застройщика права собственности на Объект.

5.2.8. Незамедлительно уведомить в письменной форме Застройщика о своем намерении переуступить право по настоящему договору третьему лицу, с указанием существенных условий сделки. В случае, если Застройщик в течении 10 (десяти) банковских дней с момента получения такого извещения изъявит желание принять на себя права Участника долевого строительства по цене, предложенной третьему лицу, Участник долевого строительства обязан получить письменное согласие Застройщика и/или заключить с Застройщиком соответствующее соглашение об уступке прав.

5.2.9. 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.

5.2.10. Зарегистрировать право собственности на Объект в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания акта о передаче Объекта или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче. В случае неисполнения обязанности, указанной в настоящем пункте Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере 3 % (трех процентов) от Цены Договора.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. Участник долевого строительства вправе переуступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка права требования Участником долевого строительства по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта. Переоформление документов осуществляется только Застройщиком и на возмездной основе. За оформление и сопровождение сделки уступки права требования / перемены лица в обязательстве по настоящему Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику, либо уполномоченному Застройщиком на оформление и сопровождение данной сделки лицу, вознаграждение в размере 2% (двух процентов) от суммы сделки, но не менее 25 000 (двадцати пяти тысяч) рублей, в течение 3 (трех) дней с даты подписания Сторонами Соглашения об уступке прав требования / перемене лица в обязательстве по Договору.

6.1.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента ее подписания.

6.1.3. 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 или соразмерного уменьшения цены договора.

6.1.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие либо изменения в проект планировки Объекта до передачи Объекта Застройщиком Участнику долевого строительства по акту приема-передачи и оформлению Участником долевого строительства права собственности в установленном законом порядке.

6.2.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

6.2.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу.

6.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении, в срок 10 (десять) банковских дней:

- при нарушении срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем 2 (двух) месяцев;
- при задержке приемки Объекта по акту приема-передачи без мотивированных оснований;
- при несоблюдении Участником долевого строительства условий п. 6.2.2. настоящего Договора.

При этом Застройщик в течение 20 (двадцати) банковских дней после реализации Объекта возвращает полученные от Участника долевого строительства денежные или иные средства в объеме средств фактически внесенных Участником долевого строительства без индексации.

6.3.3. С целью выполнения графика строительства, привлечь кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства.

6.3.4. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходовать по своему усмотрению. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов и займов, покупку векселей для взаиморасчетов по инвестированию строительства.

6.3.5. В течение срока строительства создавать резерв, который используется на покрытие затрат Застройщика при получении Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

7. СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.6 и 4.8 настоящего Договора.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 15 октября 2017 года с предварительным уведомлением Участника долевого строительства не менее чем за 14 рабочих дней и предоставлением на подписание акта приема-передачи

8.2. Передача Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется путем подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства 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 объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора, за исключением случаев предусмотренным Договором.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до момента передачи объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.6 настоящего 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.

8.4. 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, в случае нарушения указанных сроков Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,001% от суммы долевого взноса за каждый день просрочки.

8.5. 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.

В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, когда согласно настоящему Договору Объект должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Риск случайной гибели или повреждение объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

8.6. Правом на передачу объекта долевого строительства 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 объекта долевого строительства 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.

8.6.1. Односторонний акт о передаче объекта долевого строительства может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства заказным и ценным письмом с описью вложения (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в настоящем Договоре.

8.6.2. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком одностороннего акта по почте, квитанция об отправке ценного письма в указанном пункте 8.6.1. случае является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.7. Строительные недостатки, выявленные при передаче объекта долевого строительства, не являются основанием для отказа от принятия объекта долевого строительства. Указанные недостатки подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подачи письменного заявления Участником долевого строительства. Под недостатками (несоответствиями) в настоящем пункте понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в объекте долевого строительства, от проекта, действующих строительных норм и правил и условий настоящего Договора.

8.8. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. После подписания акта приема-передачи Объекта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск гибели имущества, а также ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет Участник долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.9. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

8.10. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты по настоящему Договору.

8.11. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

9. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности Участника долевого строительства.

10. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Застройщик гарантирует качество Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта недвижимости, в течение 5 (пяти) лет с момента получения Застройщиком документа, разрешающего ввод в эксплуатацию Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого объекта недвижимости, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав

элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

11. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров является для Сторон обязательным.

11.2. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором и/или соглашениями к нему, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.

11.3. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями и документами.

При частичном удовлетворении или отклонении Стороной претензии в уведомлении должно быть указано основание принятого Стороной решения со ссылкой на соответствующий пункт Договора.

11.4. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, только если оно не будет полностью удовлетворено другой Стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

11.5. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, все споры между сторонами настоящего Договора разрешаются в Федеральном суде общей юрисдикции Кировского района г.Новосибирска или Арбитражном суде Новосибирской области.

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.

12.2. Одностороннее расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. В случае просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств в рамках настоящего Договора Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств. Застройщик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Участника долевого строительства.

13.3. В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства платежа Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки исполнения обязательства. Участник долевого строительства освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения произошла вследствие непреодолимой силы, недостаточного бюджетного финансирования или по вине Застройщика.

13.4. Установленные в настоящем разделе штрафные санкции подлежат начислению в случае предъявления мотивированных и обоснованных письменных требований сторон.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

13.5. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

13.6. Стороны определили, что ипотека, возникающая в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на находящиеся на указанном в п. 1.1 земельном участке здания или сооружения Залогодателя - Застройщика.

13.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

13.8. По окончании строительства сумма, оставшаяся вследствие экономии средств финансирования остается в распоряжении Застройщика.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

14.2. Стороны настоящего Договора подтверждают, что подписывая данный договор, они понимают суть совершаемой ими сделки, гарантируют, что они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, не на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий Договор не является для сторон кабальной сделкой, а также признают, что цена и условия, отраженные в настоящем Договоре, являются объективными.

14.3. Стороны сообщили друг другу, что ни одна из сторон настоящего Договора в дееспособности не ограничена, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит, не находится в состоянии алкогольного, наркотического, токсического опьянения. Ни одна из сторон настоящего Договора не находится под воздействием обстоятельств, вынуждающих совершать настоящую сделку, а совершает ее добровольно, из соображений целесообразности и собственной выгоды. Состояние здоровья участников сделки позволяет им самостоятельно исполнять свои обязательства, защищать и осуществлять свои права. Ни одна из сторон настоящего Договора не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути и последствий совершаемой сделки.

14.4. Молчание (отсутствие каких-либо действий) Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с даты получения оферты (уведомления) или с даты, когда такое уведомление будет считаться полученным, расценивается Застройщиком как согласие с условиями направленного в адрес первого уведомления (оферты) согласно п. 3 ст. 158 ГК. При этом сообщение, направленное в адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре, будет считаться доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

14.5. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

14.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

14.7. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на образование земельных участков, в том числе после ввода Объекта в эксплуатацию, путем раздела участка указанного в п.1.1. настоящего Договора, с переносом записи об ипотеке и настоящим Договоре, на земельный участок сформированный для жилого дома (секции), указанного в п. 1.1 и п. 2.1. настоящего Договора, или нескольких

объектов, в состав которых будет входить указанный жилой дом; внесение любых изменений в проектную документацию, за исключением изменений касающихся квартиры; залог прав аренды земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора кредитным и иным организациями.

14.8 В случае изменения у Застройщика названия, банковских реквизитов, в случае перемены фамилии и иных данных Участника долевого строительства, указанных в договоре, или в случае изменения у одной из Сторон телефона, почтового адреса или адреса регистрации, заинтересованная Сторона обязана информировать об этом другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического изменения реквизитов.

14.9. Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных. Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, адрес, семейное положение, гражданство, адрес электронной почты, номера мобильного, рабочего и домашнего телефонов, все без ограничения реквизиты документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, и другая информация, относящаяся к личности. Согласие на обработку персональных данных дается в целях исполнения настоящего Договора, получения услуг, оказываемых Застройщиком, получения Участником долевого строительства, как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия, информации о Застройщике и его деятельности, включая информацию рекламного характера и иных сообщений/уведомлений нерекламного характера.

При обработке персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством. Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Настоящее согласие дается Участником долевого строительства как адресатом информации, распространяемой Застройщиком по сетям электросвязи и любым иным законным способом, о деятельности Застройщика, включая любую информацию рекламного характера, а также сообщений/уведомлений нерекламного характера.

14.10. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не влияют на толкование условий настоящего Договора.

14.11. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора будет считаться, признано или объявлено недействительным, незаконным или лишенным возможности исполнения в принудительном порядке на каком-либо основании в силу постановления суда или иным образом, действительность такого условия или положения или невозможность исполнения его в принудительном порядке не затронет и не ограничит действительность и возможность исполнения в принудительном порядке остальных условий и положений настоящего Договора. При этом Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любые и все недействительные, незаконные или лишенные возможности исполнения в принудительном порядке положения юридически действительными положениями, которые могут быть исполнены в принудительном порядке, которые породили бы экономический результат, как можно более близкий ранее оговоренному Сторонами, без пересмотра каких-либо существенных условий настоящего Договора.

14.12. Стороны ознакомлены с содержанием статьи 35 Семейного кодекса РФ.

14.13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.14. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.15. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

- Приложение №1 – поэтажный план.

- Приложение №2 - Договор страхования (страховой полис).

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. Реквизиты Застройщика

ООО СК "ИнтерСтрой"

Юридический адрес: 630112, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 230, 3-й этаж. Адрес для корреспонденции: 630066, г. Новосибирск, ул. Федора Горячева д. 51, оф.20, Фактический адрес: 630066, г. Новосибирск, ул. Федора Горячева д. 51, оф.20, р/с 40702810500400000596 в Филиал № 5440 ВТБ24 (ПАО), к/с 30101810450040000751, БИК 045004751, ИНН 5406569260, КПП 540101001, ОКПО 66212554, ОГРН 1105406014757, Телефон: +7 (383) 22-701-22. Электронная почта: krasnova@sk-interstroy.ru, Сайт: www.sk-interstroy.ru, ск-интерстрой.рф

15.2. Реквизиты Участника долевого строительства

Наименование/ФИО

Дата и место рождения: ..., паспорт: выдан Отделом УФМС России по, дата выдачи 27.10.2010, код подразделения 000-000, зарегистрирована: 000000, г. ...к, ул., д.0, кв.0. Адрес для корреспонденции: тот же. Контактный тел.: 8-000-000-0000. Электронная почта: mail@mail.ru

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО СК "ИнтерСтрой"

Участник долевого строительства

М. П. (Лукина Е. В.)

(Фамилия И. О.)

Контактное лицо от Застройщика:

Лукина Елена Владимировна, 8(383) 22-701-22