

**, Договор №  
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

« » 201\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Стимул»** (Сторона-1), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Зеньковича Павла Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин РФ \_\_\_\_\_** (Сторона-2), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

Объекты капитального строительства расположенные на Земельном участке (далее – Объект капитального строительства):

Объект - строящийся (создаваемый) многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012710:26, площадью 3623 (Три тысячи шестьсот двадцать три) кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, проспект Дзержинского, 32а стр.

Сведения об Объекте в соответствии с проектной документацией: вид объекта капитального строительства: объект непроизводственного назначения, функциональное назначение: многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, общая площадь: 12484,43 кв.м., этажность: 20, материал наружных стен: кирпич, монолитный железобетон, материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон, класс энергоэффективности В, сейсмическая устойчивость в баллах шкалы MSK составляет 6 баллов.

Земельный участок – земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:012710:26, площадью 3623 (Три тысячи шестьсот двадцать три) кв.м., расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: административное здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 32а.

Проект – необходимая проектно-сметная документация на Объект капитального строительства, разработанная в соответствии с законодательством РФ Обществом с ограниченной ответственностью «Проект», Свидетельство №9552 от 25.04.2013г. выдано Некоммерческим партнерством саморегулируемой организацией проектировщиков «СтройОбъединение», без ограничения срока и территории его действия. Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: № СРО-П-145-04032010.

Федеральный закон №214–ФЗ - Федеральный закон «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 года с изменениями и дополнениями, действующими на момент исполнения настоящего Договора.

Квартира – жилое помещение, подлежащее после ввода Объекта в эксплуатацию передаче Участнику долевого строительства, и соответствующее характеристикам, предусмотренным п. 2.2. настоящего Договора.

Орган технической инвентаризации – лицензированная организация, осуществляющая техническую инвентаризацию и постановку на кадастровый учет.

Эксплуатирующая организация – организация, которая после ввода Объекта в эксплуатацию, будет осуществлять управление Объектом.

Регистрирующий орган – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области.

**2. Предмет Договора**

2.1. По Договору участия в долевом строительстве одна сторона – Застройщик, действуя в интересах Участника долевого строительства и за счет его денежных средств, обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, в соответствии с Проектом, своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект на Земельном участке, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, наличие которого является необходимым условием, позволяющим Застройщику выполнить свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру, предусмотренную настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, на условиях настоящего Договора, и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру со следующими характеристиками:

|    |                   |  |
|----|-------------------|--|
| 1. | Номер квартиры    |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь комнаты 1 |  |
| 4. | Площадь комнаты 2 |  |
| 4. | Количество лоджий |  |

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_



|      |                                                     |                 |
|------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| 4.1. | Площадь лоджии                                      |                 |
| 5.   | Количество помещений вспомогательного использования |                 |
| 5.1. | Площадь кухни                                       |                 |
| 5.2. | Площадь прихожей                                    |                 |
| 5.3. | Площадь санузла                                     |                 |
| 6.   | Этаж                                                |                 |
| 7.   | Блок-секция                                         |                 |
| 8.   | Ряды                                                |                 |
| 9.   | Оси                                                 |                 |
| 10.  | Общая площадь Объекта долевого строительства        |                 |
| 11.  | Приведенная площадь Объекта долевого строительства  |                 |
| 12.  | Жилая площадь Объекта долевого строительства        |                 |
| 13.  | Назначение Объекта долевого строительства           | Жилое помещение |

**Приведенная площадь Квартиры** исчисляется как площадь всех помещений Квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий/балконов (рассчитываемых с применением понижающего коэффициента, для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3), площадь комнат, кухонь, 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, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий/балконов/террас.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Квартиры на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении № 1 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

Адрес Квартиры и номер Квартиры могут быть изменены после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик обязуется передать Квартиру без чистовой отделки. Перечень оборудования и комплекс работ по Квартире устанавливаются в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технический этаж, технические помещения, кровля, ограждающие и несущие конструкции дома) в Объекте в соответствии со ст. 290 ГК РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ. Места общего пользования определяются в соответствии с техническим паспортом Объекта, составленным органом технической инвентаризации. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Помещения общественного назначения, помещение автостоянки и внешние электрические сети до границы балансовой принадлежности, не относятся к местам общего пользования и не включаются в состав общей долевой собственности.

2.4. Планируемый срок завершения строительства - 2-й квартал 2017 года. Сроком завершения строительства признается получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

2.5. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Квартиру в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры допускается.

2.6. Застройщик организует строительство Объекта на основании:

- Разрешение на строительство № Ru 54303000-193 от 28.06.2013г.;
- Разрешение на строительство № Ru 54303000-193-и от 29.12.2014 г.;
- Разрешение на строительство № Ru 54303000-193-и1 от 21.01.2015г.;
- Разрешение на строительство № 54-Ru54303000 – 193/и2-2016 от 23.11.2016 г.
- земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 54АД 759207 от 14.08.2012г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.05.2012г. сделана запись регистрации 54-54-01/199/2012-641;
- Проектной декларации, опубликованной 15 июля 2013г. в сети «Интернет» на сайте <http://www.ooo-stimul.ru>. Все изменения проектной декларации отслеживаются Участником долевого строительства самостоятельно.

### 3. Цена Договора и порядок оплаты

3.1. Цена Договора на момент заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Цена Договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Здания и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Оплата услуг Застройщика составляет 5%(Пять) от цены Договора.

В случае если после окончания строительства и ввода Здания в эксплуатацию цена Договора будет превышать сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Здания и денежных средств на оплату услуг Застройщика, разница Участникам долевого строительства не возмещается и дополнительно включается в вознаграждение Застройщика.

3.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:



- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Квартиры считаются полностью исполненными после оплаты цены Договора в полном объеме (включая штрафные санкции, за нарушение сроков оплаты цены Договора).

3.3. Расходы на строительство Объекта включают, кроме расходов на возведение Объекта, также оплату градостроительного сбора города, расходы на расселение граждан, проживающих на Земельном участке на котором строится Объект, выполнение иных требований муниципальных органов (благоустройство и озеленение и т.п.), оплата арендной платы за участок, на котором строится Объект, расходы на выполнение технических условий тепло-, водо-, энерго- снабжающих организаций, строительство инженерных коммуникаций, а также иные расходы, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.4. Цена Договора может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в случае изменения законодательства и принятием органами местной исполнительной власти, или иными уполномоченными органами документов в связи с которыми, будут изменен перечень оборудования и комплекса работ по отделке Квартиры.

#### 4. Обязательства Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить Объект в полном соответствии с требованиями технических регламентов, Проекта и градостроительных регламентов, нормативно-правовых актов Российской Федерации, Новосибирской области, г. Новосибирска и ввести его в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик имеет право вносить изменения в Проект в установленном порядке до ввода Объекта в эксплуатацию, при этом согласование с участниками долевого строительства не требуется, если это не затрагивает характеристики Квартиры.

4.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению, указанному в разделе 3.3. настоящего Договора.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Передать Квартиру по акту приема-передачи Участнику долевого строительства в сроки и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1.5. На момент подписания настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Квартира под залогом и арестом не состоит и не обременена правами третьих лиц.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

4.1.7. В течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Квартиру по акту приема-передачи. При этом Застройщик обязан не менее чем за один месяц до момента передачи Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и необходимости принятия Квартиры. Указанное сообщение должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 12. Договора адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

4.1.8. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.4. настоящего Договора, если несвоевременное окончание строительства может повлечь невозможность своевременного исполнения обязанности Застройщика по передаче Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно исполнять обязательства по оплате цены настоящего Договора, в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора в форме согласованной с Застройщиком и удобной для Участника долевого строительства.

- внесения наличными в кассу Застройщика;
- перечислением на расчетный счет Застройщика;
- иным способом, не противоречащим законодательству РФ.

4.2.2. Приступить к принятию Квартиры по акту приема-передачи в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения предусмотренного п. 4.1.7. Договора сообщения Застройщика.

4.2.3. Участник долевого строительства уведомлен, о том, что площадь Земельного участка будет уменьшена в результате землеустроительных работ в связи делением Земельного участка на части под каждый объект капитального строительства и, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие на деление Земельного участка и внесение соответствующих изменений.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего Земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади Земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать для регистрации в Регистрирующий орган.

4.2.4. С момента принятия Квартиры возмещать Застройщику затраты, связанные с предоставлением жилищно-коммунальных услуг (оплата за свет, воду, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Объект персонала) до передачи Объекта Эксплуатирующей организации, по тарифам, определяемым Застройщиком самостоятельно или установленным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_



При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный в п. 4.2.2. настоящего Договора срок, Участник обязуется оплачивать услуги, указанные в настоящем пункте, с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие Квартиры по акту приема-передачи.

4.2.5. Не выполнять перепроектирование и перепланирование, не вносить какие-либо изменения в Проект и планировку Квартиры до принятия Квартиры Участником долевого строительства по акту приема-передачи.

4.2.6. Заключить после сдачи Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Квартиры Договор с Эксплуатирующей организацией на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащей ему Квартиры и Объекта, пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей долевой собственности.

4.2.7. До момента передачи Объекта Эксплуатирующей организации в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в Квартиру должностного персонала Застройщика.

4.2.8. Для получения согласия на уступку права по настоящему Договору обратиться к Застройщику с письменным заявлением. Уступка прав требования без согласия Застройщика не допускается.

4.2.9. Совместно с представителем Застройщика осуществить государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру. За регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему Участник долевого строительства обязан обратиться в Регистрирующий орган в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента их подписания.

4.3. Стороны также несут иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

## 5. Права Сторон

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в порядке и случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

5.1.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения извещения от Участника долевого строительства о намерении передать права на Квартиру третьим лицам, принять на себя права Участника долевого строительства на условиях, предложенных третьим лицам.

5.1.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 4.2.2. настоящего Договора срок, Застройщик по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней, со дня окончания этого срока вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры, либо отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора и вернуть Участнику долевого строительства, внесенные им денежные средства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

Уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции по адресу указанному в настоящем Договоре. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего или двустороннего акта приема-передачи Квартиры.

5.1.4. Односторонний акт приема-передачи Квартиры может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства заказным или ценным письмом с описью вложения (с уведомлением о вручении) по адресу указанному в настоящем Договоре.

Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по почте, квитанция об отправке ценного письма, является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

5.2.2. Если при приемке Квартиры Участником долевого строительства будут выявлены строительные недостатки, он вправе потребовать от Застройщика их безвозмездного устранения. Если недостатки не устранены в срок, указанный в п. 5.4. настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами дополнительно, Участник долевого строительства вправе потребовать:

а) соразмерного уменьшения цены Договора;

б) возмещения своих расходов на устранение недостатков;

в) в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

5.3. Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования о недостатках Квартиры в случае составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре Квартиры во время его принятия по двустороннему акту.

5.4. Строительные недоделки выявленные при приемке Квартиры подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

5.5. Стороны также имеют другие права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

## 6. Гарантийный срок

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_



- 6.1. После подписания акта приема-передачи Квартиры риск случайного повреждения или гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства.
- 6.2. Участник долевого строительства с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт полученной Квартиры с соблюдением существующих норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего Объекта.
- 6.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, и произошедшие вследствие нормального износа Объекта, его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта устанавливается в 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Объекте в соответствии с подпунктом 5.1. п. 5 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 6.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится Квартира, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети обслуживающие исключительно Объект, остаются в общей долевой собственности собственников в этом Объекте, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

#### **7. Уступка прав по Договору**

- 7.1. Участник долевого строительства вправе уступить (передать) свои права по настоящему Договору после полной оплаты всех оговоренных настоящим Договором платежей при условии согласования Застройщиком. Стороны по обоюдному согласию решили, что уступки прав требования по настоящему Договору является платными, и осуществляется в соответствии с условиями настоящего пункта.
- В случае неполной оплаты платежей по настоящему Договору, уступка права требований допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства. За подготовку, оформление и согласование уступки прав требования стоимость услуг Застройщика составляет 3 (три) процента от стоимости настоящего Договора. Согласование Застройщиком уступки производится только после внесения указанных денежных средств в кассу Застройщика. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.
- 7.2. Услуги по поиску и подбору лиц, желающих принять передаваемые Участником долевого строительства права и обязанности по настоящему Договору, Застройщик оказывает по отдельным Договорам и за отдельную плату.
- 7.3. Не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки новый участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся регистрации договора уступки, путем передачи Застройщику копии зарегистрированного соглашения об уступке. За неисполнение настоящего обязательства Застройщик вправе взыскать с нового участника штраф в размере 1000 (Одной тысячи) рублей 00 копеек за каждый рабочий день против срока, установленного настоящим пунктом.
- 7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема – передачи Квартиры.

#### **8. Ответственность Сторон**

- 8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством, действующим на момент неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору.
- 8.2. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Квартиры Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.
- 8.3. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков, указанных в п.п. 4.2.2., настоящего Договора либо уклонения от принятия Квартиры, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику затраты, связанные с управлением и содержанием Квартиры, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100% вышеуказанных затрат. Квартира будет передана Участнику долевого строительства только после выполнения им обязанности предусмотренной настоящим пунктом Договора.
- 8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 4.2.5. настоящего Договора Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, а также сумму расходов, которую Застройщик понес или понесёт, для приведения Квартиры либо иного имущества, которому причинен ущерб действиями Участника долевого строительства в соответствие с действующими СНиП и утвержденным Проектом.
- 8.5. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п. 4.2.4. настоящего Договора, последний уплачивает Застройщику пеню, начисленную на сумму просроченного платежа из расчета 3 (Три)% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, исчисляемого с момента выставления Застройщиком счёта на оплату.

#### **9. Форс-мажор**



9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким обстоятельствам Стороны настоящего Договора отнесли следующие: явления стихийного характера в месте исполнения обязательств по Договору (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру (при температуре ниже -25С градусов - строительные работы не ведутся), силу ветра (при скорости ветра более 20 м/с - строительные работы не ведутся) и уровень осадков (уровень осадков за одни сутки превышает месячную норму - строительные работы не ведутся), 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; реформирование организаций выполняющих контрольно-разрешительные и согласовательные функции; невозможность исполнения ранее полученных технических условий; изменение ранее выданных технических условий; задержка в выдаче новых или измененных технических условий; организованные в установленном законом порядке, боевые действия; террористические акты; и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

9.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить соответствующие подтверждение (заверенную копию).

9.4. В случае если срок сдачи Объекта в эксплуатацию по обстоятельствам настоящего раздела откладывается более чем на 3 (Три) месяца, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части Договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков и неустойки.

## **10. Изменение, расторжение Договора и порядок разрешения споров**

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением прямо им предусмотренных, действительны лишь при условии, если они подписаны обеими Сторонами.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут: по соглашению Сторон; в соответствии со ст. 451 ГК РФ; при изменении одного или нескольких существенных условий настоящего Договора, перечисленных в п. 4 ст.4 Федерального закона №214-ФЗ; наступления обстоятельств указанных в п. 9.1. настоящего Договора. Одностороннее расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором.

10.3. Споры, возникающие между Сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны установили, что споры подлежат рассмотрению в Ленинском районном суде города Новосибирска, по месту нахождения Застройщика (630054 г. Новосибирск, 1-й пер. Римского-Корсакова, д.5 оф.1).

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии подаются лично, нарочно (либо с уполномоченным лицом с предъявлением надлежаще оформленной доверенности) или через почту, ценными письмами, с описью вложения, уведомлением о вручении и рассматриваются не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента её поступления.

10.4. В случае указанном в п.11.1. настоящего Договора Стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит государственной регистрации в обязательном порядке, предусмотренном законодательством РФ. При уклонении одной из Сторон от заключения дополнительного соглашения об изменении существенных условий Договора, которое влечет за собой невозможность исполнения обязательств Сторон по Договору, Договор подлежит расторжению в связи с невозможностью исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в рамках настоящего Договора, должен быть осуществлен Застройщиком в безналичной форме, путем перечисления денежных средств на лицевой счет Участника долевого строительства, в течение десяти рабочих дней, с момента регистрации расторжения Договора в установленном законом порядке.

10.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Участника долевого строительства, по причинам не предусмотренным настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 №214, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку в размере 10% от стоимости настоящего Договора.

## **11. Дополнительные условия**

11.1. Стороны согласны, что Застройщик обязан внести соответствующие изменения в Договор и Проектную декларацию по строительству Объекта, с момента публикации которых Участник долевого строительства считается информированным об указанных изменениях, в том числе о том, что в случае продления УАСИ мэрии города Новосибирска срока действия Разрешения на строительство Объекта, срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанный в п. 2.4. настоящего Договора, продляется на соответствующий срок, и об изменении одного или нескольких существенных условий Договора, предусмотренных п. 4 ст.4 №214-ФЗ, разделом 9 настоящего Договора. При этом Стороны обязаны заключить дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит государственной регистрации, в соответствии с действующим законодательством РФ. При уклонении одной из Сторон от заключения дополнительного соглашения об изменении существенных условий Договора, которое влечет за собой невозможность исполнения обязательств Сторон по Договору, Договор подлежит расторжению в связи с невозможностью исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору, должен быть осуществлен Застройщиком в безналичной форме, путем перечисления денежных средств на лицевой счет Участника долевого



строительства, открытый им на свое имя в банке, по реквизитам указанным им дополнительно, в течение пяти календарных дней, с момента регистрации расторжения Договора в Управлении службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

11.2. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщать друг другу об изменении адресов, телефонов и иных сведений, влияющих на передачу необходимой информации по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) дней в письменной форме с момента таких изменений, путем направления уведомления. В случае отсутствия уведомления об указанных изменениях, вся письменная корреспонденция направляется по последнему известному адресу, а Сторона считается исполнившей обязательство надлежащим образом. Ответственность за достоверность адреса, а также своевременное уведомление о вносимых изменениях, лежит на Стороне настоящего Договора, которая вносит изменения в указанные в настоящем пункте сведения.

11.3. Площади Квартиры, указанные в п. 2.2. настоящего Договора, являются проектными. Стороны договорились, что в случае изменения площади Квартиры расчеты будут произведены следующим образом:

11.3.1. Изменение площади Квартиры на основании обмеров, произведенных Органом технической инвентаризации после окончания строительства Объекта, не влечет возникновения обязательств по проведению дополнительных взаиморасчетов между Сторонами, если фактическая общая площадь Квартиры изменяется менее чем на 0,3 % относительно площади Квартиры, установленной настоящим Договором.

11.3.2. В случае если в ходе измерения площади Квартиры, указанного в пп. 11.3.1. более чем на 0,3% относительно площади Квартиры, установленной настоящим Договором. Взаиморасчеты должны быть произведены до подписания акта приема-передачи объекта.

11.3.3. Настоящий Договор, разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, акт приема-передачи Квартиры и документы, подтверждающие полную оплату Участником долевого строительства всех платежей по настоящему Договору, являются основанием для последующей регистрации последним своего права собственности на Квартиру в Регистрирующем органе. Регистрация прав собственности на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

11.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого из Участников долевого строительства, один экземпляр для Регистрирующего органа.

Приложения:

1. Приложение № 1 – План Квартиры и местонахождение Квартиры на этаже.
2. Приложение № 2 – Перечень оборудования и комплекс работ по отделке Квартиры.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**ООО «Стимул»**

адрес: 630054 г. Новосибирск,

1-ый переулок Римского-Корсакова, д.5, оф.1

ИНН 5405316971/ КПП 540401001

Р/с: 40702810544030012659 в Сибирском банке

Сбербанка России г. Новосибирска

К/с: 30101810500000000641

БИК 045004641

Участник долевого строительства

Дата рождения: \_\_\_\_ г.

Паспорт: \_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_

Застройщик:

\_\_\_\_\_/Зенькович Павел Иванович /

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_



## ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

## ПЛАН КВАРТИРЫ

(отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас)

## ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

|      |                                                     |                 |
|------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| 1.   | Номер квартиры                                      |                 |
| 2.   | Количество комнат                                   |                 |
| 3.   | Площадь комнаты 1                                   |                 |
| 4.   | Площадь комнаты 2                                   |                 |
| 4.   | Количество лоджий                                   |                 |
| 4.1. | Площадь лоджии                                      |                 |
| 5.   | Количество помещений вспомогательного использования |                 |
| 5.1. | Площадь кухни                                       |                 |
| 5.2. | Площадь прихожей                                    |                 |
| 5.3. | Площадь санузла                                     |                 |
| 6.   | Этаж                                                |                 |
| 7.   | Блок-секция                                         |                 |
| 8.   | Ряды                                                |                 |
| 9.   | Оси                                                 |                 |
| 10.  | Общая площадь Объекта долевого строительства        |                 |
| 11.  | Приведенная площадь Объекта долевого строительства  |                 |
| 12.  | Жилая площадь Объекта долевого строительства        |                 |
| 13.  | Назначение Объекта долевого строительства           | Жилое помещение |



Перечень оборудования и комплекс работ по отделке Квартиры

Застройщик в соответствии с п. 2.2. Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014г. передает Участнику долевого строительства Квартиру в следующем состоянии:

1. Стены: простая штукатурка только по кирпичной кладке;
2. Пол: стяжка по плитам перекрытия под устройство полов;
3. Потолок: без отделки;
4. Дверные проемы: без установки дверных блоков;
5. Оконные проемы: пластиковые окна;
6. Сантехническое оборудование: без установки сантехнического оборудования, без разводки водопроводных и канализационных труб;
7. Входная дверь;
8. Отопление: разводка системы отопления с установкой приборов отопления;
9. Электротехническая разводка: по проекту без установки розеток, выключателей;
10. Вывод радио точки, телевизионной антенны, телефонного провода до распределительного щитка расположенного на лестничной клетке.
11. Лоджия площадью \_\_\_\_ кв. м.: без остекления.
12. Установка телефонов производится Участником самостоятельно.

Застройщик:

\_\_\_\_\_/ Зенькович Павел Иванович /

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ /

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_



