ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**на долевое участие в строительстве**

г. Новосибирск « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Кларус»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,в лице директора Никитиной Надежды Григорьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый далее «**Участник долевого строительства»** вместе именуемые – **«Стороны»,** заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1. Застройщик –** юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство № RU 54303000-388, выданного 18.11.2014 г. Мэрией города Новосибирска.

**2. Участник долевого строительства** – лицо, передающее в соответствии с Договором денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на квартиру в строящемся Многоквартирном доме.

**3. Многоквартирный дом** – 24-х этажный односекционный жилой дом с 2-х этажной подземной парковкой и объектами общественного назначения расположенный на земельном участке по адресу: г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Тимирязева, 73/1 (кадастровый номер 54:35:03 2190:0007). Общая площадь жилого дома -14 875, 27 кв.м.

Материал наружных стен (согласно проектной документации) имеет следующий состав:

- кирпичная кладка из глиняного полнотелого кирпича/ монолитный железобетон;

- теплоизоляция;

- гидроветрозащитная мембрана;

- навесной вентилируемый фасад/штукатурный фасад.

Материал поэтажных перекрытий (согласно проектной документации) – монолитный железобетон.

По нормам энергетической эффективности жилой дом соответствует классу «С». Сейсмостойкость жилого дома - до 6 баллов (далее по тексту договора – Многоквартирный дом, Объект).

**4. Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства (далее по тексту договора - Квартира).

**5. Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов).

**6.** **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства**  - сумма Общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона,рассчитываемой со следующими понижающими коэффициентами: лоджии – 0,5, балконы – 0,3.

**7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончанию строительства.

**Статья 1**. **Правовые основания заключения договора и привлечения денежных средств для финансирования строительства.**

* 1. Застройщик и Участник долевого строительства, свободные в своем волеизъявлении, заключают настоящий договор для осуществления строительства многоквартирного жилого дома с объектами общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, ул.Тимирязева, 73/1 и удовлетворения потребностей Участник долевого строительства в жилом помещении.

1.2. На момент заключения настоящего договора Застройщик располагает следующими документами:

- проектной декларации, опубликованной в установленном порядке на сайте Застройщика: klaruspark.ru;

- разрешения на строительство многоквартирного жилого дома № RU 54303000-388, выданного 18.11.2014 г. Мэрией города Новосибирска;

- договора №59950 т от 18.12.2006 г. аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:03: 2190:0007;

- положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации №54-1-4-0006-14, выполненного ООО «ЭКСПЕРТ».

**Статья 2**. **Предмет Договора**

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.

Настоящий договор заключен в отношении Квартиры №\_\_\_\_\_, состоящей из \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) комнат(ы), расположенную в Многоквартирном доме в \_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) подъезде (секции) на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже. Расположение, планировка и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, терасс указаны в Приложении №1 к Договору.

В связи с возможной перепланировкой и объединением квартир в доме, номер Квартиры может быть изменен.

Общая площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Общая приведенная площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. На момент заключения настоящего договора, Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства (права на нее) не продана, не отчуждена в любой иной форме, в залоге, под арестом или любым другим запретом не находится, не является предметом судебного спора, а также не обременена какими-либо правами третьих лиц.

2.2.2. Строительство Многоквартирного дома ведётся согласно разрешениям и документации, предусмотренной действующим законодательством.

2.3.Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что право аренды на земельный участок по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул.Тимирязева, с кадастровым номером 54:35:032190:0007, при необходимости может быть передано в залог любой кредитной организации по кредитным обязательствам Застройщика, привлеченным для завершения строительства Многоквартирного дома. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Квартиры Участнику долевого строительства все имеющиеся к тому времени обременения будут сняты.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Участникам долевого строительствам по всем Договорам, заключенным для строительства (создания) Многоквартирного дома, обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по договору. На каждую Квартиру Многоквартирного дома, Застройщик заключает договор страхования со страховой организацией ООО «Региональная страховая компания» (юридический адрес: 109457, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15), имеющей Лицензию на осуществление этого вида страхования СИ № 0072 от 07.04.2016г. в соответствии с законодательством РФ о страховании.

Страховые полисы оформляются и подписываются в 4-х экземплярах: 1экз.- Участнику долевого строительства, 1экз.- Застройщику, 1экз. – Управлению Росреестра, 1экз.- Страховой компании.

2.5. 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.

**Статья 3**. **Цена Договора и порядок расчётов**

3.1. Цена Договора, на момент подписания, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )** рублей \_\_\_\_\_ копеек,исходя из Общей приведеннойплощади Квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м. и стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) рублей \_\_\_\_ копеек.

3.2. Стороны достигли соглашения, что стоимость одного квадратного метра оплаченной Общей приведенной площади Квартиры является фиксированной и не подлежит изменению. Стоимость одного квадратного метра неоплаченной Общей приведенной площади Квартиры может быть изменена Застройщиком в одностороннем уведомительном порядке, без дополнительного согласования между Сторонами, в зависимости от темпов инфляции, изменения стоимости строительных материалов, стоимости рабочей силы, системы налогообложения, изменения проектной документации, других факторов, влияющих на себестоимость строительства.

3.3.Стороны согласовали, что к моменту передачи Участнику долевого строительства, в Квартире будут выполнены следующие работы:

- установка оконных блоков без откосов и подоконников;

- ввод и установка системы отопления;

- ввод системы горячего, холодного водоснабжения и канализации;

- штукатурка стен;

- установка временной двери входа в квартиру без установки межкомнатных дверей и дверей в санузлах;

- ввод системы электропроводки;

- остекление лоджий;

- установка счетчиков энергоресурсов.

Указанные виды работ включены в стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры.

3.3.1. Цена Договора складывается из суммы денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта, денежных средств на оплату услуг Застройщика, на погашение ранее полученных кредитов, займов и процентов по ним, привлеченных Застройщиком на строительство. Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между затратами на строительство Объекта и ценой Договора.

3.3.2. Застройщик определяет финансовый результат от строительства многоквартирного дома в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны все документы о передаче Участникам долевого строительства и Инвесторам объекта долевого строительства;

- завершено расходование средств, полученных от Участников долевого строительства на установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и настоящим договором цели.

Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

3.4. Уплата цены договора производится единовременно в течение 5-ти рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, если иное не установлено Графиком платежей.

3.5. При заключении настоящего Договора, Стороны принимают во внимание, допустимое расхождение в размерах Общей приведенной площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу расчетов по настоящему Договору, и фактической строительной общей площади Квартиры, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, в размере не более пяти процентов от указанной площади. В связи с чем, Стороны договорились о том, что в случае увеличения или уменьшения строительной общей площади Квартиры, претензий друг к другу иметь не будут.

3.6. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться приходными ордерами, выдаваемыми Участнику долевого строительства при внесении денежных средств в кассу Застройщика, либо другими платежными документами при их зачислении на счёт Застройщика, либо любыми другими, не запрещенными Законодательством РФ документами**.**

**Статья 4. Права и обязанности сторон**

**4.1.Обязанности Застройщика:**

4.1.1.Обеспечить надлежащее качество строительно-монтажных работ, соответствующее проекту, технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требований действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов), применяемых при строительстве объектов данного вида;

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.3. Завершить строительство до 29 декабря 2017 года, после чего в срок с 30 декабря 2017 года до 31 марта 2018 года осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

Застройщик вправе завершить строительство Объекта и передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно.

4.1.4.После исполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по договору, передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (справка о полном расчете, акт приема-передачи квартиры) и документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру;

4.1.5. В случае, если передача Участнику долевого строительства Квартиры не может быть завершена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию. Изменение договора, оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6.Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в случае ненадлежащего качества переданной ему квартиры, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.1.7.Устранить недостатки строительства, выявленные Участником долевого строительства при приемке Квартиры, в течение двух календарных месяцев с момента получения таких замечаний в письменном виде.

4.1.8. Застройщик обязуется, после завершения строительства Объекта, передать Участнику долевого строительства (Управляющей Компании, ТСЖ) общее имущество жилого дома, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, часть подвалов и технических этажей, в которых имеются инженерные коммуникации (за исключением нежилых помещений и террас для размещения коммерческого оборудования), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**4.2. Обязанности Участника долевого строительства**:

4.2.1.Своевременно, в соответствии с п.3.5. настоящего договора, производить финансирование строительства Объекта в целом и приобретаемых площадей по настоящему договору;

4.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение десяти дней, после получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, и возложить на себя бремя расходов по её содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков квартиры, коммунальные платежи и др. расходы) с момента подписания акта приема-передачи. Наличие устранимых недостатков (при соответствии Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), а также недостатков временной входной двери не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи. В этом случае одновременно с Актом приема-передачи составляется Акт с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются Застройщиком в порядке, установленном п. 4.1.7. договора. Требования, касающиеся качества строительства, Участник долевого строительства вправе предъявлять после оплаты стоимости договора в полном размере.

4.2.3. Подписание акта приема-передачи Квартиры без замечаний, считается выполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий по настоящему Договору;

4.2.4.Участник долевого строительства обязуется в течение 60 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры собственными силами и за свой счет оформить право собственности на приобретаемую Квартиру;

4.2.5.Участник долевого строительства извещен, что на базе указанного дома возможно создание Товарищества Собственников Жилья (ТСЖ) или Управляющей Компании. После регистрации права собственности на Квартиру, указанную в 2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан урегулировать свои отношения по коммунальному обслуживанию Квартиры с ТСЖ или Управляющей компанией, путем заключения соответствующего договора.

4.2.6. Участник долевого строительства не вправе до регистрации права собственности на Квартиру, делать в ней техническое переоборудование и перепланировку.

4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме окончательной цены Договора и подписания акта приема-передачи Квартиры.

**4.3. Права Застройщика:**

4.3.1. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома; Настоящим Стороны согласовали возможность незначительного отклонения параметров Многоквартирного дома от проектной документации. При этом Застройщик гарантирует, что характер таких изменений, дополнений и отклонений для Участника долевого строительства не будет являться существенным, и не будет ухудшать потребительских свойств Объекта долевого строительства.

4.3.2. В случае неявки Участника долевого строительства для осмотра и принятия Квартиры, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры в течение срока, указанного в пункте 4.2.2 Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры и считать Квартиру принятой Участником долевого строительства без замечаний.

4.3.3. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п.6.4 Застройщик исполняет обязательство лицу (кредитору), исполнившему обязательство по оплате цены договора.

При подтверждении перехода права требования к третьему лицу после передачи Квартиры в установленном настоящим договором порядке, лицо получившее право требования несет бремя расходов по содержанию Квартиры с момента подписания Акта лицом, указанным в абзаце первом настоящего пункта или с момента составления Застройщиком одностороннего Акта о принятии Квартиры первоначальным кредитором или Акта об отказе первоначального кредитора от принятия Квартиры.

**4.4. Права Участника долевого строительства:**

4.4.1.Участник долевого строительства имеет право требовать информацию у Застройщика о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома;

4.4.2.Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, оговоренной в п. 2.1. настоящего Договора, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п.7.4);

4.4.3.В одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенного договора по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;

**Статья 5. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, о чем Участник долевого строительства уведомлен.

5.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор в случаях предусмотренных законом, а именно в связи с просрочкой Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа; а также в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца), если договором предусмотрено внесение платежей в предусмотренный договором период.

5.3. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по основаниям, предусмотренным п.5.2. договора, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются без индексации на счет Участника долевого строительства в порядке определенном Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

5.4. В остальных случаях расторжение настоящего договора возможно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

**Статья 6. Уступка прав требований по договору**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по Договору третьим лицам только после полной оплаты по Договору или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта, законченной строительством Квартиры.

6.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему Договору несет Участник долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по договору обязан уведомить о состоявшейся уступке не позднее 14 календарных дней с момента перехода указанного права. В случае невыполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, лицо, получившее право требования несет риск исполнения обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства.

6.5. Застройщик не исполняет обязательство лицу получившему право требования по настоящему договору до представления ему документальных доказательств перехода требования к этому лицу.

**Статья 7. Гарантия качества**

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

7.2. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.3.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.

7.4.Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав переданного объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на Изделия, установленные в Квартире (окна, двери) устанавливается заводом-изготовителем, и, исчисляется в соответствии с паспортами Изделий, которые предаются Участнику долевого строительства одновременно с подписанием Акта приема-передачи Квартиры.

Установленные входные двери являются временными и выполняют функцию защиты от несанкционируемого доступа в квартиру до её передачи Участнику долевого строительства. После сдачи дома в эксплуатацию Участник долевого строительства по собственному усмотрению оставляет установленную входную дверь или собственными силами и за свой счет её меняет. В случае, если Участник долевого строительства решит оставить установленную дверь, то претензии по качеству предъявляются непосредственно производителю на основании паспорта изделия.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего её ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

7.6. Переустройство и перепланировка жилого помещения и мест общего пользования может осуществляться Участником долевого строительства после оформления права собственности, с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, а в случаях, установленных законом с согласия всех собственников помещений в доме.

**Статья 8. Ответственность Сторон**

8.1. В случае невыполнения условий, указанных в п.4.2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с оплатой текущих расходов по содержанию Квартиры, в т. ч. и ее охрану.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленных договором сроков внесения платежей (п.3.5), он оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока.

8.3.В случае нарушения Застройщиком предусмотренного в п. 4.1.3. договора срока исполнения обязательств, он оплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В случае нарушения взятых на себя обязательств, стороны настоящего договора несут имущественную ответственность в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Если после заключения настоящего договора будет принят Закон или Постановление Правительства, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенного договора.

**Статья 9. Порядок разрешения споров**

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

**Статья 10**. **Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1.Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

Форс-мажором по настоящему договору считаются: стихийные бедствия, военные действия, война, блокада, запретительные действия властей, решения (постановления, определения) судов, социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего договора, изменение действующего законодательства и иные обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

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

10.2.Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**Статья 11. Заключительные положения**

11.1.Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2.Обо всех изменениях в платежных и почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

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

11.4.Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку собственных персональных данных содержащихся в настоящем договоре, а именно совершение действий, предусмотренных [пунктом 3 статьи 3](consultantplus://offline/ref=A8B82AF7FE3D1247B9E5277235DB27D4930B82DFEB0BF8B067935CCDE4FA9C5E789771045D2DC415b1zCJ) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

11.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и всех соглашений к нему, стороны несут каждая за себя. Договор составлен в 4-х экземплярах: два экземпляра для Застройщика, два для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**Статья 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«ЗАСТРОЙЩИК»:** | **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:** |
| **ООО «Кларус»**  630001, г. Новосибирск, ул.Жуковского, 102  ИНН 5406183925 КПП 540201001  р/сч.40702810300001793462  Сибирская дирекция ПАО Межтопэнергобанк» г.Новосибирск  к/сч30101810300000000728  БИК 045004728  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Г. Никитина/  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |

**Приложение №1**

**к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на долевое участие в строительстве от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года**

**Этаж \_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Кларус»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Н.Г.Никитина  м.п. | **Участник долевого строительства**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |