**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/БХ-К2**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Новосибирск** | **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г.** |

Общество с ограниченной ответственностью «Клуб «Отдых» (далее сокращенно: ООО «Клуб «Отдых»), место нахождения: 630008, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Толстого, д.56, этаж цоколь, офис № 1, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 54 № 004903001, от 24 сентября 2014г. выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области, ОГРН 1145476118930, в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице директора Жирновой Ирины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по месту по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: **«Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземная автостоянка и трансформаторные подстанции» – 1 этап строительства Корпус № 2, подземная автостоянка в осях К-П/11-24 и трансформаторная подстанция №8 (по генплану), расположенный по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, улица Богдана Хмельницкого, 21** на земельном участке: площадью 27690 +/- 58 кв.м., с кадастровым номером: **54:35:042025:54** (далее – Дом), и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики дома:

- вид – корпус № 2 многоэтажного жилого дома, назначение - жилой, этажность - 21 этаж, в том числе - 20 жилых этажей, общая площадь объекта недвижимости (многоквартирного жилого дома) - 13690,54 м2, в том числе площадь квартир - 8998,61 м2.

- наружные стены - кирпичные с минераловатным утеплителем и тонкослойной полимерно-минеральной штукатуркой.

- каркас здания и междуэтажные перекрытия - монолитный железобетон;

- сейсмостойкость района строительства – 6 баллов;

- класс энергоэффективности - «В».

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение –**\_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенная в осях \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_\_\_ этаже, общей проектной площадью помещения (квартиры) – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м в** т.ч**. -**  жилая комната \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилая комната \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилая комната \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, холл \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.; ванна, туалет – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м; санузел – \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м. Общей площадью(сумма площадей всех помещений и встроенных шкафов – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, а также балконов- \_\_\_\_\_\_\_ м2; лоджий – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2, а также имущество, которое в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ будет принадлежать собственникам квартир и собственникам нежилых помещений на праве общей долевой собственности после ввода Дома в эксплуатацию. План создаваемого Объекта долевого строительства, согласно утвержденной проектной документации, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Основаниями для заключения договора являются следующие документы:

- разрешение на строительство № Ru 54303000-113 от 03.04.2015г.; № 54-Ru54303000-113и-2016 от 30.12.2016 г.; № 54-Ru54303000-113и1-2017 от 13.02.2017г.

- проектная декларация от - 21.01.2016 года с изменениями от 17.02.2016 г., от 17. 04.2017г., от 27. 04.2017г., от 10.05.2017г., и от 17.05.2017г., опубликованная на сайте www.klubotdyh.ru;

- оформленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации правом собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:042025:54, площадью 27690 +/- 58 кв.м., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись 54:35:042025:54-54/001/2017-1 от 25.01.2017г.

- заключен договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» № ГОЗ-35-6175/17/\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2017 года.

- и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

1.4. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 3 квартал 2019 года.

1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п.1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.6.Указанный в п.1.1. Договора адрес является строительным адресом Дома. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, ему будет присвоен почтовый адрес.

1. **Цена Договора. Порядок и сроки оплаты цены договора**

2.1. Цена договора - определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. Договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Объекта, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому контролю за строительством и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и испытания, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества специализированных организаций; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; арендная плата, затраты по выполнению технических и инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей, строительство коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство и т.п.

2.3. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.

2.3.1. сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 80% (Восемьдесят процентов) от Цены Договора, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**;

2.3.2. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены Договора, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.

2.4. Оплата по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке и иными способами, не запрещенными законодательством РФ.

Безналичный порядок – оплата производится Участником долевого строительства, в сроки, установленные Договором, на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.5. Оплата Цены Договора, указанной в п.2.3. Договора, производится Участником долевого строительства, единовременно, в течение 10 (Десяти) календарных дней, с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.6. Общая площадь жилого помещения после замеров органами БТИ может незначительно (не более 1м2) отличаться в ту или иную сторону от площади, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, что не повлечет изменение цены договора указанной в п.2.3. настоящего договора.

2.7. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

2.7.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

2.7.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с п.7.9. настоящего договора;

2.7.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

1. **Порядок передачи Объекта долевого строительства**

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту, в котором обязательно указывается дата передачи, основные характеристики объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. настоящего договора. К передаточному акту объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства содержащая 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, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.2. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает: Полы квартиры– выравнивающая цементно-песчаная стяжка. Стены, перегородки, дверные откосы – улучшенная штукатурка, оконные откосы – пластиковые панели, бетонная поверхность (без шпатлевки), стены и перегородки из сибита - перетирка клеем. Балконы под самоотделку. Окна пластиковые. Чистовую отделку и установку подоконника на лоджии, балконе выполняет Участник долевого строительства. Двери – входной дверной блок (остальные не устанавливаются). Сантехнические работы: системы отопления, монтаж стояков системы холодного и горячего водоснабжения – 100%; стояки канализации и разводка канализации до ванных и туалетных комнат и кухне. Установка сантехнического оборудования (унитаз, раковины, смесители, разводка холодной и горячей воды и.т.д.) участник долевого строительства производит за свой счет. Электромонтажные работы: электротехническая разводка без светотехнических приборов. Система пожарной сигнализации, вентиляция. Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов, установка межкомнатных, санузловых, кухонных дверей) Участник долевого строительства производит за свой счет. Кроме того Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает электроплиту на кухне, унитаз, ванну, мойку, смесители, осуществляет установку телефона, радиоприемники УКВ. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью ОАО междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» и плата за его размещение с Участника долевого строительства в жилом доме, указанного в п.1.2. настоящего договора в дальнейшем не предусмотрена.

3.3. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.5. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства в соответствии с Договором, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о дате явки Участника долевого строительства или уполномоченного представителя участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства (срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства), а так же предупредить о последствиях бездействия или неявки Участника долевого строительства либо уполномоченного представителя Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, или вручено уполномоченному представителю Участника долевого строительства под расписку.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика в соответствии с п.3.3. Договора, обязан явиться лично на приемку объекта долевого строительства, либо направить в день, указанный в сообщении, своего уполномоченного представителя, для принятия Объекта долевого строительства. Срок, указанный в сообщении, является сроком начала передачи и принятия Объекта долевого строительства.

3.5. 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 им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 3 настоящего Договора в полном объеме.

3.6. «Участник долевого строительства» имеет право передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам (Правопреемникам) только с согласия Застройщика. Передача прав и обязанностей (уступка прав требований) оформляется соглашением об уступке прав требования, которое должно быть подписано «Участником долевого строительства», «Застройщиком» и «Правопреемником».

3.7. Участник долевого строительства при обнаружении несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре и проектной документации, до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составление акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре, и отказаться от подписания передаточного акта, до исполнения Застройщиком обязанностей, указанных в акте о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора. Стороны должны в акте установить срок устранения недостатков.

3.8. В случае, если Участник долевого строительства не принял Объект долевого строительства без мотивированного отказа (акт о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора) в срок, указанный в п.3.3. Договора, Застройщик вправе по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения (п.3.3. Договора), оформить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, подписав его со своей стороны и направив Участнику долевого строительства, при этом:

- односторонний акт подтверждает надлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору;

- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства и возникает у него с даты подписания Застройщиком одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, в соответствии с п.3.3. Договора, либо, если оператором почтовой связи Застройщику возвращено заказное письмо с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

3.9. После подписания передаточного акта на Объект долевого строительства, ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося на Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

3.10. Участник долевого строительства, с момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта долевого строительства, с соблюдением существующих единых норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего общего имущества, с заключением соответствующих договоров, исходя из фактических затрат.

3.11. После подписания передаточного акта на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства только с предварительного согласия Застройщика, в течение гарантийного срока и проектной организации, разработавшей проект жилого дома. Участник долевого строительства, а впоследствии собственник квартиры, производит перепланировку квартиры, а также ее дальнейшее согласование в органах государственной власти за свой счет. Собственник квартиры несет полную ответственность за свои действия в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.12. Участник долевого строительства дает свое согласие не размещать наружные блоки системы кондиционирования и прочего оборудования на фасаде здания в течение всего периода действия гарантийного срока на Дом. В порядке, предусмотренном Приказом Минрегиона России от 27.12.2011г №613 (ред. от 17.03.2014г.), Решением Совета Депутатов г.Новосибирска от 27.06.2012 №640 (ред. от 26.03.2014г.) и Постановлением Мэрии г.Новосибирска от 16.08.2013г. №7762, установка наружных блоков системы кондиционирования и прочего оборудования производится только с разрешения эксплуатирующей организации, Застройщика и в указанных для этого местах.

3.13. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п.1.4. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

1. **Права и обязательства сторон**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства Дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.
      2. Осуществлять комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Дома, в соответствии с условиями Договора.
      3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные Договором.
      4. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.
      5. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, либо адреса внесения наличных денежных средств, указанных в Договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений.
      6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.
   2. **Застройщик вправе:**

4.2.1. В случае необходимости, Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома осуществлять внесение изменений в проектную документацию, процедуру межевания земельного участка, предоставленного для строительства, в том числе с формированием частей земельных участков, выполнение кадастровых работ по образованию земельного или земельных участков для эксплуатации жилого дома, а так же, по письменному согласованию с Участником долевого строительства, осуществляемому в порядке, предусмотренном настоящим Договором, изменять состав предмета залога в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.2.2. С целью выполнения обязательств, предусмотренных п.1.4. Договора, привлекать кредитные или заёмные средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства в пределах Цены настоящего договора**.**

**4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены Договора в порядке и в сумме, указанной в Договоре.

4.3.2. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в Договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их изменения.

4.3.3. Участник долевого строительства обязуется вносить плату за содержание Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ (холодная и горячая вода, канализация, отопление, уборка подъездов и придомовой территории, обслуживание лифтов, освещение подъездов, и придомовой территории, вывоз мусора, охрана и т.п.) с момента подписания передаточного акта на Объекты долевого строительства, или оформления одностороннего передаточного акта Объекта долевого строительства, с момента такой передачи, на основании расчетов, предоставляемых управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней, с даты выставления управляющей организацией счета.

4.3.4. Стороны обязуются сдать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на регистрацию настоящего Договора в срок, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

4.3.5. Участник долевого строительства обязуется сдать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца, со дня подписания передаточного акта, одностороннего передаточного акта, подписанного Застройщиком.

4.3.6. Настоящим пунктом Участник долевого строительства, являясь одновременно залогодержателем, дает свое согласие (согласие залогодержателя) Застройщику, который одновременно является залогодателем, на процедуру межевания земельного участка, предоставленного для строительства Дома, изменение назначения указанного земельного участка, формирование частей земельных участков, внесение изменений в договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства Дома, строительство подземных автостоянок и/или парковок, трансформаторной подстанции, а так же на изменение состава предмета залога в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Иных согласий Участника долевого строительства, который одновременно является залогодержателем, на осуществление Застройщиком, который одновременно является залогодателем, действий по настоящему пункту не требуется.

4.3.7. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.4. **Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Уступить права требования по настоящему договору третьим лицам, только после уплаты им Цены договора в порядке, установленном настоящим Договором.

Передача прав и обязанностей оформляется трехсторонним соглашением (Застройщик, Участник долевого строительства, правопреемник участника долевого строительства) при этом, к правопреемнику Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору, если иное не будет предусмотрено указанным соглашением. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

Составление и подписание соглашения об уступке права требования осуществляется Застройщиком возмездно, стоимость услуги составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей и оплачивается Застройщику Участником долевого строительства, в день подписания соглашения об уступке прав требования.

4.4.2. Если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, по своему выбору потребовать от Застройщика:

а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

б) соразмерного уменьшения цены договора;

в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

1. **Гарантии качества**

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а так же иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства за свой счет и своими силами производит чистовую отделку Объекта долевого строительства, оборудует Объект долевого строительства сантехникой.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.5. Гарантийный срок на все отделочные работы мест общего пользования объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.6. 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. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, реконструкции, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

1. **Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства**

6.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства является разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и передаточный акт.

6.3. Застройщик обязан передать разрешение на ввод Дома в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

6.4. Застройщик обязан в сроки, установленные в настоящем Договоре для Участника долевого строительства по регистрации настоящего Договора, передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора.

6.5. Застройщик обязан передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, все необходимые документы, для регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, после их получения Застройщиком в соответствии с действующим на территории Новосибирской области регламентом.

6.6. Участник долевого строительства или его правопреемник вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после подписания передаточного акта.

6.7. При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не учитывается площадь балконов, лоджий, веранд, террас, а также иного имущества, которое в соответствие со ст.36 ЖК РФ относится к общему имуществу.

6.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также регистрацией права собственности на Объект долевого строительства по настоящему Договору, согласно действующего законодательства.

6.9. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного Застройщиком с первым участником долевого строительства, осуществляется на основании заявления Застройщика и Участника долевого строительства.

1. **Ответственность сторон**

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает 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 Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов, предусмотренных п.4.3.3. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику неустойку в размере 0,3% от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.2. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.4. В случае нарушения установленного разделом 2 Договора срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает 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.

7.5. С момента подписания передаточного акта или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

7.6. При обращении взыскания на предмет залога, по настоящему Договору, Участник долевого строительства является залогодержателем под соответствующим номером в очереди последующих залогодержателей. Номер очередности залогодержателей определяется датой и присвоенным регистрационным номером Договора.

7.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Застройщиком или Участником долевого строительства, сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» неустойки (штрафы, пени, и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.9. Застройщик не несет ответственность за расхождения, полученные в ходе строительства многоквартирного дома между проектной и фактической общей площадью помещения по результатам обмеров органами технической инвентаризации до установки внутренних перегородок Участником долевого строительства, когда такое расхождение составляет до одного квадратного метра включительно. В случае расхождения между проектной и фактической площадью помещения более одного квадратного метра (в сторону уменьшения площади), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму равную расхождению, при этом допустимое расхождение в один квадратный метр при расчете суммы, подлежащей возврату, не учитывается (стоимость расхождения в один квадратный метр не возмещается). В случае расхождения между проектной и фактической площадью помещения от одного квадратного метра (в сторону увеличения площади) до 5% от общей площади квартиры, Участник Долевого Строительства оплачивает Застройщику сумму равную расхождению.

7.10. Обязательства Застройщика и Участника долевого строительства по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены договора, указанной в п. 2.3. Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке оказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.11. 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.

7.12. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.13. 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, в том числе при нарушении Участником долевого строительства условий п.3.11 и 3.12 настоящего договора.

7.14. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

7.15. В любом случае, независимо по чьей инициативе либо по соглашению сторон происходит расторжение Договора, Участник долевого строительства компенсирует расходы Застройщика, направленные на страхование гражданская ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве за период действия договора страхования (страхового полиса).

1. **Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

8.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком по договору осуществляется согласно ст. 13-15 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В соответствии с нормами действующего законодательства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодатель) по договору участия в долевом строительстве, с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности. Ипотека на здания и иные объекты недвижимости находящиеся на вышеуказанном земельном участке не возникает и не регистрируется.

8.2. Заключен договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-35-6175/17 от «28» апреля 2017г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ».

**9. Порядок разрешения споров**

9.1. Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору. Претензии подаются через почту заказным письмом с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. Срок для рассмотрения претензии – 30 дней с даты получения претензии.

9.2. При не достижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего суда на территории города Новосибирска, с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

**10.ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

10.1. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152- ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

10.2. Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

10.3. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

**11. Прочие условия**

11.1. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. Договора Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, под арестом и спором не состоит, а также не обременен другими обязательствами, за исключением ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

11.2. Договор и (или) уступка прав требований по Договору, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента осуществления регистрации.

11.3. Изменение Договора и его расторжение возможно по соглашению Сторон, совершаемому в простой письменной форме, а также в одностороннем порядке, в связи с отказом одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и Договором. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.4. Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет считаться, окажется, или будет признано недействительным, противозаконным, или не имеющим юридической силы по какой-либо причине согласно решению суда или каким-либо иным законным образом, то недействительность или неприменимость данного положения не повлияют и не изменят действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Застройщик, и Участник долевого строительства обязуются изменить, дополнить, или заменить любое из таких недействительных положений, действительными положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался настоящим Договором, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

11.5. Соглашение об уступке прав требования по настоящему договору должно быть совершено в письменной форме, путем подписания трехстороннего соглашения с участием Застройщика, Участника долевого строительства и Правопреемника и зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

11.6. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства и никакие гарантии или договоренности, устные или иные, не отраженные в настоящем Договоре, не имеют силы и являются недействительными.

11.7. В случаях, неурегулированных Договором, Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и иными нормативными правовыми актами РФ.

11.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, второй для Застройщика, третий для Участника долевого строительства.

11.9. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «План расположения объекта долевого строительства».

**11. Реквизиты и подписи Застройщика и Участника долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Клуб «Отдых»**  Адрес: 630008, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Толстого, д.56, этаж цоколь, офис № 1,  e-mail: klub.otdyh@ mail.ru,  ИНН 5410787038, КПП 540501001,  ОГРН 1145476118930,  ОКОНХ 93141, ОКПО 51732756,  р/с № 40702810410000000653 в Филиале  Муниципальный ПАО БАНКА «ФК Открытие»  г.Новосибирск,  к/с 30101810250040000867, БИК 045004867  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.А. Жирнова | **Участник долевого строительства:** |