

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 2-

г. Екатеринбург

« » апреля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Новая строительная компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Широков Владимир Владимирович, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, дата рождения _____ года, паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____

именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее по тексту – Договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный п.4.1. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить следующий объект недвижимости: **Односекционный жилой дом со встроенными помещениями офисов и встроено – пристроенными помещениями магазина на первом этаже (№ 2 по ПЗУ)**, согласно Плана застройки земельного участка (Приложение № 3 к настоящему Договору), на земельном участке (кадастровый номер участка **66:41:0510027:306**), по адресу (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Совхозный, ул. Мостовая, 47, ул. Мостовая, 39, ул. Мостовая, 41, ул. Мостовая, 43, ул. Мостовая, 45-1, ул. Мостовая, 45-2, далее по тексту – Жилой дом, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Участнику** объект долевого строительства, определённый настоящим договором, а **Участник** обязуется согласно условиям настоящего Договора уплатить цену, указанную в п.5.1 Договора и принять согласованный настоящим Договором объект долевого строительства по акту приёма-передачи.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-182-2016 от 26 августа 2016г. выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области на строительство объекта капитального строительства по проекту: «*Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и паркингом по ул. Предельная – Мостовая в г. Екатеринбурге*».

1.2.2. Документ на земельный участок: *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 66 АЕ № 928977 от 30 апреля 2013г.*

1.2.3. Проектная декларация опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте www.nsk-ural.ru. **Застройщиком** могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.3. **Участник** путём подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Жилого дома до подписания Договора. **Участник** подтверждает, что получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- О наименовании, местонахождении, и режиме работы **Застройщика**;
- О полном объёме своих прав и обязанностей по Договору;
- О Жилом доме, в котором расположена Квартира, характеристиках Квартиры;
- Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру;
- О правовых основаниях строительства Жилого дома;
- О переходе на **Участника** бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Жилого дома.

1.4. **Застройщик** осуществляет организацию строительства Жилого дома путём проведения комплекса мероприятий по правовому, техническому организационному и финансовому обеспечению строительства в т.ч. осуществляет функции заказчика в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.5. **Застройщик** подтверждает, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и (или) иные документы **Застройщиком** получены и являются действительными.

1.6. **Участник** одобряет имеющиеся на день подписания Договора и даёт согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, указанного в п.1.1., 1.2.2. настоящего Договора, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельным участком, его частями, правами на него.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору, подлежащем передаче **Застройщиком Участнику** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является Квартира в Жилом доме, а также доля в общем имуществе, входящем в состав указанного Жилого дома, строящемся также с привлечением денежных средств **Участника** долевого строительства, далее по тексту - Объект долевого строительства.

2.2. Стороны согласовали, что по настоящему Договору **Застройщик** обязан передать **Участнику** по Акту приёма-передачи следующую Квартиру: № _____ (строительный) в Жилом доме, которая расположена на () этаже, общей проектной площадью кв.м. далее по тексту – Квартира. Общая проектная площадь Квартиры, при наличии балконов и/или лоджий, указана с учётом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3. Стороны договорились, что **Застройщик** передаёт **Участнику** Квартиру с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Характеристике квартиры (Приложении № 1 к настоящему Договору). Планировка квартиры носит информационный характер и указана в Планировке квартиры (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.3. Стороны согласовали, что общая проектная площадь Квартиры, указанная в п.п.2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются по данным документа БТИ, выданного по результатам замеров, проведённых при вводе Жилого дома в эксплуатацию.

2.4. **Участник** проинформирован и согласен с тем, что **Застройщик** вправе самостоятельно в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома изменять параметры отделки фасадов, общих помещений Дома, благоустройства на прилегающей территории, не затрагивая интересов **Участников** (в рамках действующих технических регламентов).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности **Участника**:

3.1.1. **Участник** обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

3.1.2. **Участник** обязуется принять от **Застройщика** Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором. Стороны признают, что приёмкой Квартиры по акту приёма-передачи **Участник** получает Квартиру во владение и пользование, что в том числе, даёт ему доступ к потреблению коммунальных услуг.

3.1.3. По соглашению сторон **Участник** вправе в течение 7 (Семи) дней с момента подписания настоящего Договора предоставить **Застройщику** нотариально удостоверенную доверенность на представителей **Застройщика** на представление интересов **Участника** по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией настоящего Договора, а также иные, необходимые для государственной регистрации документы.

Участник также вправе совершить все необходимые действия для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию лично или через представителя, которому **Участником** выдана соответствующая нотариальная доверенность.

3.1.4. **Участник** обязан своевременно, то есть в течение 10 (Десяти) дней уведомить **Застройщика** о любых изменениях своих данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе об изменении фамилии, места жительства (места нахождения), банковских реквизитов, контактных телефонов, замене паспорта. В противном случае **Застройщик** не несёт ответственности за последствия, неисполнением или ненадлежащим исполнением **Участником** данной обязанности. Действия, совершённые по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомления об изменении, считаются совершёнными надлежащим образом, и в таком случае **Участник** считается надлежащим образом извещённым, несмотря на то, что по указанному адресу больше не проживает и (или) не находится. **Участник** также считается надлежащим образом извещённым с даты поступления почтового отправления в соответствующее отделение связи в том случае, если заказное письмо **Застройщика** возвращено оператором связи с сообщением об отказе **Участника** от его получения или неявки **Участника** за получением такого письма.

3.1.5. **Участник** обязуется по требованию **Застройщика** своевременно совершать все необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

3.1.6. После подписания акта приёма-передачи Квартиры **Участник** обязуется заключить с управляющей организацией, принявшей Жилой дом в эксплуатацию в соответствие с действующим законодательством РФ, договор на коммунальное и техническое обслуживание. С момента подписания акта приёма-передачи (в том числе одностороннего акта, подписанного **Застройщиком** в порядке, предусмотренном настоящим Договором) **Участник** несёт все расходы, связанные с содержанием и

эксплуатацией Квартиры (электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение, налоги и сборы на имущество, содержание, ремонт, охрана и другие расходы), а также несёт все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, текущим, капитальным ремонтом общего имущества Жилого дома пропорционально его доле в праве на общее имущество Жилого дома согласно выставляемым счетам эксплуатирующими организациями. **Участник** поручает **Застройщику** после выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведённого органом местного самоуправления, передать в управление выбранной **Застройщиком** управляющей организацией места общего пользования, проектную документацию, системы инженерно-технического обеспечения дома по договору управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

3.1.7. Участник принимает на себя обязательство до оформления права собственности на указанную в п.2.2. настоящего Договора Квартиру не проводить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики пробивка проёмов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), том числе не производить любые работы, затрагивающих внешний вид, конструкцию и элементы фасада Жилого дома (в том числе остекления лоджий, установка с наружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведения ограждений и прочее) без письменного разрешения **Застройщика**.

3.1.8. В случае, если **Участником** были произведены изменения конструктивных элементов или произведены вышеназванные работы, **Участник** обязан своими силами и за свой счёт в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения соответствующего требования **Застройщика** вернуть Квартиру, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние и уплатить **Застройщику** штраф размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, **Застройщик** вправе самостоятельно привести Квартиру, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, **Участник** обязан возместить **Застройщику** убытки, вызванные приведением Квартиры, фасада Жилого дома, мест общего пользования в первоначальное состояние.

3.1.9. Уступка **Участником** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия **Застройщика**. В том случае, если **Участник** совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей по Договору без письменного согласия **Застройщика**, **Застройщик** вправе отказать в признании правопреемства.

3.1.10. **Участник** самостоятельно несёт расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.11. **Участник** вправе интересоваться ходом строительства Жилого дома.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. **Застройщик** обязан за счет привлечённых денежных средств, в том числе средств **Участника** организовать строительство Жилого дома, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, регулирующего привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов.

3.2.2. **Застройщик** обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, строительными нормами и правилами (СНиП), действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.2.3. **Застройщик** обязан предоставлять по требованию **Участника** всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

3.2.4. **Застройщик** обязан уведомить **Участника** о необходимости принятия Квартиры по Акту приёма-передачи, в порядке, установленном настоящим Договором. **Застройщик** также предупреждает **Участника** о последствиях бездействия **Участника** при принятии Квартиры, а также о последствиях уклонения **Участника** от принятия Квартиры.

3.2.5. При надлежащем исполнении **Участником** всех обязательств по настоящему Договору и проведения окончательных взаиморасчётов между сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, **Застройщик** обязуется передать **Участнику** Квартиру по акту приёма-передачи в сроки, указанные в настоящем Договоре. При этом стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее получения **Застройщиком** разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. **Застройщик** передаёт **Участнику** необходимые документы для оформления права собственности на Квартиру, а именно:

- Справку о полной оплате;
- Акт приёма-передачи Квартиры.

Передача документов, необходимых для оформления права собственности, оформляется актом.

3.2.6. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав **Участника** на вышеназванную Квартиру.

4. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок окончания строительства Жилого дома не позднее **«30» ноября 2018 года**.

Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию не позднее **«31» декабря 2018 года**.

Срок передачи Квартиры **Участнику**, при условии полной оплаты **Участником** Цены Договора, не позднее **«31» декабря 2019 года**.

Застройщик вправе передать **Участнику** Квартиру досрочно без предварительного уведомления/согласования.

4.2. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие её **Участником** осуществляется по Акту приёма-передачи Квартиры в следующем порядке:

4.2.1. Застройщик письменно, не менее, чем за 30 (Тридцать) дней до наступления срока передачи Квартиры **Участнику**, путём направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет **Участника** о завершении строительства Жилого дома и готовности **Застройщиком** исполнить свои обязательства по передаче Квартиры (далее – Уведомление). Уведомление также может быть вручено **Застройщиком** **Участнику** иным способом по усмотрению **Застройщика**.

4.2.2. Участник в период с 15 (Пятнадцатого) календарного дня по 30 (Тридцатый) календарный день с даты получения Уведомления от **Застройщика** до даты передачи Квартиры, указанной в Уведомлении, должен в присутствии представителя **Застройщика** осмотреть Квартиру. Об осмотре Квартиры Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте. Осмотр Квартиры производится **Участником** лично или через представителя, которому **Участником** выдана соответствующая нотариальная доверенность, что фиксируется в Акте осмотра Квартиры, который составляется с участием представителя **Застройщика**. При отсутствии у **Участника** замечаний он подписывает Акт осмотра Квартиры. При наличии у **Участника** замечаний стороны фиксируют данные замечания в Акте осмотра Квартиры с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра **Участником** Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществление других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в Акте осмотра Квартиры факт повторного осмотра **Участником** Квартиры и снятие всех замечаний. Акт осмотра Квартиры не является Актом приёма-передачи Квартиры.

4.2.3. После подписания Акта осмотра Квартиры **Участник** и **Застройщик** подписывают Акт приёма-передачи Квартиры. При этом **Участник** не имеет права отказаться от приёма-передачи Квартиры и подписания Акта приёма-передачи Квартиры, если им подписан Акт осмотра Квартиры. Неявка **Участника** в срок для осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра Квартиры) и /или неподписание **Участником** Акта приёма-передачи Квартиры считается уклонением **Участника** от принятия Квартиры и является основанием для **Застройщика** для составления **Застройщиком** одностороннего Акта приёма-передачи Квартиры. Подписание Акта приёма-передачи Квартиры производится в офисе продаж **Застройщика**, указанному в п.12 настоящего Договора или, в случае изменения адреса, по адресу, указанному в Уведомлении **Застройщика**.

4.2.4. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п.4.2.3. настоящего Договора, **Участник** возмещает **Застройщику** все затраты по обеспечению Квартиры энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента составления одностороннего Акта приёма-передачи Квартиры.

4.2.5. С момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры или одностороннего составления передаточного Акта приёма-передачи Квартиры **Застройщиком** в соответствии с п.4.2.3. настоящего Договора все риски случайной гибели или случайного повреждения Квартиры несет **Участник**, а обязательства **Застройщика** считаются исполненными.

4.2.6. Долю в общем имуществе, входящем в состав Жилого дома, **Участник** получает с момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры, оформление отдельного акта не требуется.

4.2.7. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п.4.1. Договора, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Квартиры **Участнику** осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2.8. **Участник** путём подписания настоящего Договора выражает своё согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных **Застройщиком** за

счёт средств **Участника**, в государственную/муниципальную собственность и /или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе и на безвозмездной основе.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Стороны пришли к соглашению, что цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником** по настоящему Договору) - далее по тексту Цена долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей

5.2. Уплата Цены долевого строительства производится **Участником** в следующем порядке:

5.2.1. На основании Приложения № 4 к настоящему Договору. **Участник** вправе уплатить сумму досрочно, но не ранее государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Цена договора учитывает предусмотренную графиком платежей рассрочку и включает ежемесячную уплату суммы, в размере 0% на остаток задолженности. Допускаются расчеты с опережением графика, в этом случае цена настоящего Договора определяется с учетом сроков расчета и не оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

Участник вправе уплатить сумму досрочно, но не ранее государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Любое иное изменение порядка оплаты возможно только по соглашению сторон, о чём заключается соответствующее дополнительное соглашение между сторонами.

5.2.2. **Участник** самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

5.2.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № 2- _____ от «___» _____ г.».

5.2.4. В случае, если общая площадь Квартиры согласно данных документа БТИ, выданного по результатам замеров, произведённых при вводе Жилого дома в эксплуатацию (с учётом площади лоджии принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3) будет меньше или больше общей проектной площади Квартиры, указанной в п.2.2. настоящего Договора, Цена долевого строительства, указанная в п.5.1. настоящего Договора, подлежит изменению соответственно в большую или меньшую сторону.

5.2.5. Окончательная Цена долевого строительства определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Квартиры на общую площадь Квартиры согласно данных документа БТИ, выданного по результатам замеров, произведённых при вводе Жилого дома в эксплуатацию (с учётом площади лоджии принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3), при этом стоимость одного квадратного метра определяется следующим образом: Цена долевого строительства на момент заключения настоящего Договора, указанная в п.5.1. настоящего Договора, разделённая на общую проектную площадь Квартиры (с учётом площади лоджии принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3), указанную в п. 2.2. настоящего Договора.

Доплата или возврат денежных средств производится на основании подписываемого между сторонами акта об уточнении Цены долевого строительства, который подписывается в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего документа из БТИ. Расчеты производятся сторонами в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания указанного акта, если иной срок не будет согласован сторонами.

Участник обязан произвести соответствующую доплату по настоящему Договору в любом случае, до момента получения от **Застройщика** Квартиры по Акту приёма-передачи Квартиры.

5.2.6. Цена долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг **Застройщика**. Вознаграждение за услуги **Застройщика** определяется как разница между суммой денежных средств, уплаченных **Участником** в рамках настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Размер вознаграждения за услуги **Застройщика** определяется по окончании строительства всего объекта, согласно утверждённому проекту, включая все секции, встроенные помещения и парковку, и передачи объекта **Участнику**. Моментом передачи объекта строительства считается дата подписания последнего акта приема-передачи **Участнику** (инвестору).

5.3. Обязательства **Участника** по оплате Цены долевого строительства считаются выполненными в момент поступления денежных средств в полном объеме на банковский счет или в кассу **Застройщика**.

5.4. **Участник** оплачивает Цену долевого строительства используя собственные и/или кредитные денежные средства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации

является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное **Застройщиком** в установленном законодательством порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (Пять) лет и исчисляется:

1) В отношении Квартиры - со дня подписания Акта приёма - передачи Квартиры;

2) В отношении общего имущества, входящего в состав Жилого дома - с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания акта приёма-передачи первого объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

6.3. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства **Застройщика** не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим **Участником** или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации **Участником** Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Жилого дома и Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами.

6.5. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает **Застройщик**, **Участник** вправе требовать их безвозмездного устранения **Застройщиком** в разумный срок.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Обязательства **Застройщика** по настоящему Договору обеспечиваются следующим:

А) Залог земельного участка, указанного в п.п. 1.1.-1.2. настоящего Договора и принадлежащего **Застройщику** на праве собственности;

Б) Залог строящегося Жилого дома.

7.2. Исполнение **Застройщиком** требований законодательства в части обеспечения исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве путём страхования гражданской ответственности **Застройщика** выполнено, что подтверждается Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-111572/2016 от «03» октября 2016г., заключённым между ООО «Новая строительная компания» и ООО «Региональная страховая компания».

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада и другие не зависящие от сторон обстоятельства.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны

могут передать спор в суд по правилам подсудности, предусмотренными действующим законодательством.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Участник имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке исключительно в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.3. В случае уклонения **Участника** от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, **Застройщик** вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем, внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке **Застройщик** уведомляет **Участника**.

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

10.5. Ответственность **Застройщика** за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства в связи с действием или бездействием государственных или муниципальных органов/учреждений, к которым обращался **Застройщик**, наступает в соответствии с действующим законодательством.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Настоящий Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении Договора. После подписания Договора **Участником** и **Застройщиком** любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления сторон, как устные, так и письменные отменяются, если таковые имели место быть между сторонами.

11.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 2 (двух) дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.5. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

11.6. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными **Участника**, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством. **Застройщик** вправе обрабатывать персональные данные **Участника** посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных **Застройщика**. Персональные данные **Участника** предоставляются в целях исполнения настоящего Договора. Согласие предоставляется с момента подписания **Участником** Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

11.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение № 1-Характеристика квартиры;

Приложение № 2-Планировка квартиры;

12.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Новая строительная компания» ИНН/КПП 6670172849/667901001 ОГРН 1076670014156 Юридический адрес: 620130, РФ, г.Екатеринбург, ул. Фучика, д.1 оф.4 р/с 40702810273000000465 Свердловский РФ АО «Россельхозбанк» 620014, Екатеринбург, ул. Февральской революции, 15 БИК 046577922 к/с 30101810100000000922 Тел. (343) 328-16-61, 271-12-07 e-mail: nsk-2008@mail.ru сайт: www.nsk-ural.ru</p>	<p>УЧАСТНИК: _____, дата рождения ____ года, паспорт гражданина Российской Федерации: серия, выдан _____, дата выдачи, код подразделения, зарегистрирована по адресу: _____</p>
<p>Директор _____ (В.В.Широков)</p>	<p>_____ ()</p>

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

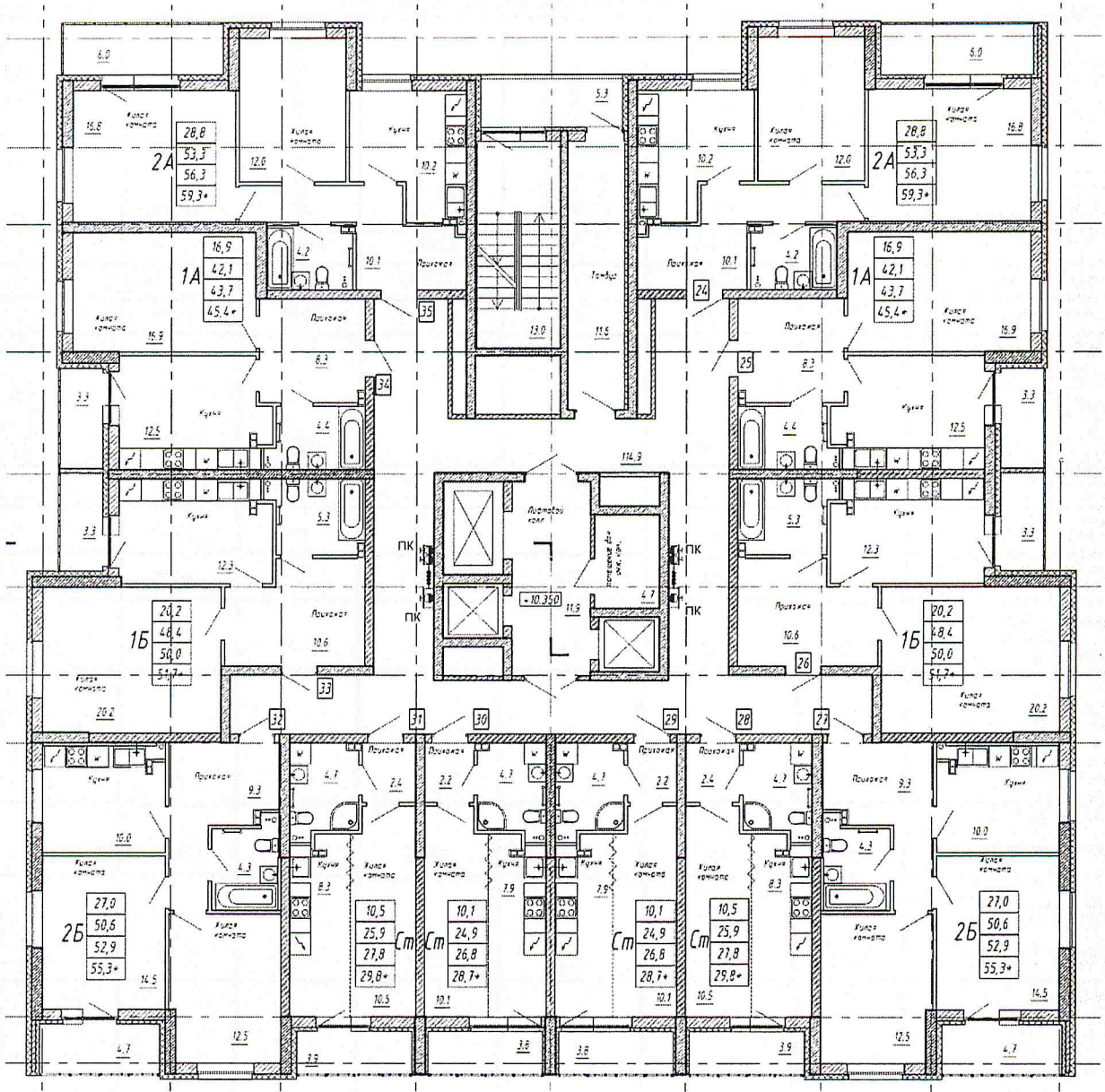
Стены	Однослойная гипсовая штукатурка бетонных или кирпичных стен и перегородок, шпатлёвка гипсовых перегородок, оклейка стен обоями под покраску.
Полы	Состав по проекту: плита перекрытия, звукоизолирующая подложка, армированная цементно-песчаная стяжка, ламинат на подложке, плинтус пластиковый.
Потолки	Перетирка гипсовыми смесями, окраска водно-дисперсионной краской, цвет-белый.
Окна	Пластиковые, с двухкамерными стеклопакетами.
Лоджия	Алюминиевые конструкции с полимерно-порошковым покрытием с одинарным остеклением. Потолок - водно-дисперсионная окраска, пол-цементно-песчаная стяжка по монолитной железобетонной плите, стены – штукатурка экранов и разделительных стен цементными составами, покраска водно-дисперсионными красками. Наружные стены - в соответствии с решениями по отделке фасадов.
Входная дверь	Металлические сейф-двери-типовые, с уплотнением притворов, с порошковой окраской, с «глазком», с наружной ручкой, одним замком и местом под установку второго замка.
Двери межкомнатные	Межкомнатные двери – ДВП ламинированные со стеклом. В санузлах- ДВП (глухие).
Отопление	Разводка внутри квартир - горизонтальная (в конструкции пола из металлопластиковых труб).
Вентиляция	Основная система - естественная вентиляция. Приточные клапаны КИВ (или аналоги).
Система водоснабжения и канализации	Разводка труб ХВС и ГВС внутри квартир - горизонтальная открытая прокладка. Водоразборная арматура (смесители) – производства Россия. Подводка к санприборам – гибкая. Предусмотрена разводка и отдельный кран для подключения устройства первичного пожаротушения. Устанавливаются поквартирные счётчики ГВС и ХВС.
Автоматика пожаротушения и дымоудаления	Извещатели автономные дымовые и тепловые – производства Россия.
Слаботочные сети	Радиофикация – сети доводятся до квартир с установкой 1 (Одной) абонентской розетки над входной дверью. Домофон- трубка -производства Россия. Предусмотрены каналы для прокладки СКС интернет-провайдеров, кабельного телевидения до этажных щитов.
Электроснабжение	По проекту : предусмотрен питающий кабель до квартирного щитка с автоматами кабельная разводка по квартире розеточной сети и освещения с установкой розеток и выключателей - производства Россия. Электросчётчик –двухтарифный, устанавливается в этажном щите.
САНУЗЛЫ	
Стены	Штукатурка цементно - песчаным раствором, окраска стен водно-дисперсионной краской.
Пол	Керамическая плитка, армированная цементно-песчаная стяжка, горизонтальная гидроизоляция, плинтус из керамической плитки.
Санфаянс	Унитаз (1 шт.), умывальник (1 шт.) - производства Россия. Устанавливается в один санузел вне зависимости от кол-ва санузлов. Смеситель-1 шт. Стальная ванна.
Полотенцесушитель	Водяной на системе ГВС.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

<p>ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Новая строительная компания» ИНН/КПП 6670172849/667901001 ОГРН 1076670014156 Юридический адрес: 620130, РФ, г.Екатеринбург, ул. Фучика, д.1 оф.4 р/с 40702810273000000465 Свердловский РФ АО «Россельхозбанк» 620014, Екатеринбург, ул. Февральской революции, 15 БИК 046577922 к/с 30101810100000000922 Тел. (343) 328-16-61, 271-12-07 e-mail: nck-2008@mail.ru сайт: www.nsk-ural.ru</p>	
<p>Директор _____ (В.В.Широков)</p>	<p> _____ ()</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору участия в долевом строительстве № 2- от «__» _____ г.
ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Новая строительная компания»
 ИНН/КПП 6670172849/667901001
 ОГРН 1076670014156
 Юридический адрес: 620130, РФ, г.Екатеринбург,
 ул. Фучика, д.1 оф.4
 р/с 40702810273000000465
 Свердловский РФ АО «Россельхозбанк»
 620014, Екатеринбург, ул. Февральской
 революции, 15
 БИК 046577922
 к/с 30101810100000000922
 Тел. (343) 328-16-61, 271-12-07
 e-mail: nck-2008@mail.ru сайт: www.nsk-ural.ru

УЧАСТНИК:

Директор

_____ (В.В.Широков)

_____ ()

ПЛАН ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

<p>ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Новая строительная компания» ИНН/КПП 6670172849/667901001 ОГРН 1076670014156 Юридический адрес: 620130, РФ, г.Екатеринбург, ул. Фучика, д.1 оф.4 р/с 40702810273000000465 Свердловский РФ АО «Россельхозбанк» 620014, Екатеринбург, ул. Февральской революции, 15 БИК 046577922 к/с 30101810100000000922 Тел. (343) 328-16-61, 271-12-07 e-mail: nck-2008@mail.ru сайт: www.nsk-ural.ru</p>	<p>УЧАСТНИК:</p>
<p>Директор _____ (В.В.Широков)</p>	<p>_____ ()</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Договору участия в долевом строительстве № 2- от «__» _____ г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата платежа	Остаток задолженности, руб.	Платеж в погашение основного долга, руб	Плата за рассрочку (0% от остатка задолженности), руб.	Итого сумма платежа, руб.
В течение 3 дней с момента регистрации настоящего договора	000,00	000,00	0	000,00
ИТОГО:				000,00

<p>ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Новая строительная компания» ИНН/КПП 6670172849/667901001 ОГРН 1076670014156 Юридический адрес: 620130, РФ, г.Екатеринбург, ул. Фучика, д.1 оф.4 р/с 40702810273000000465 Свердловский РФ АО «Россельхозбанк» 620014, Екатеринбург, ул. Февральской революции, 15 БИК 046577922 к/с 30101810100000000922 Тел. (343) 328-16-61, 271-12-07 e-mail: nsk-2008@mail.ru сайт: www.nsk-ural.ru</p>	<p>УЧАСТНИК:</p>
<p align="center">Директор _____ (В.В.Широков)</p>	<p align="center">_____ ()</p>