

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

" "

20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Академ-Развитие», (ИНН 5408013679, ОГРН 1175476004274) именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Исполнительного директора Змановского Владимир Михайловича, действующего на основании доверенности №54 АА 2443464, выданной Нотариусом нотариального округа города Новосибирска Дуваловой Натальей Николаевной, 01.02.2017 года и зарегистрированной в реестре за №3-2369, и

гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Термины и определения

1.1. Употребляемые в тексте Договора термины и определения имеют следующее значение:

Застройщик — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся комплексе малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Комплекс малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области – комплекс жилых домов, который будет состоять из двух двухсекционных многоквартирных домов, одного трехсекционного многоквартирного дома и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства (далее - Объект) - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области и входящее в состав указанного комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Закон № 214-ФЗ - Федеральный закон 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».

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется собственными силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью 11 230 кв. м., с кадастровым номером 54:19:164603:1110:

- «Комплекс малоэтажных жилых домов на земельном участке с КН 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области. 1 очередь строительства», по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Барышевский сельсовет, п. Ложок в состав которого входит квартира (далее – «Квартира»), имеющая следующие характеристики:

Внутренний номер дома	Секция	Этаж	квартира №	Общая площадь	Жилая площадь	Количество комнат
-----------------------	--------	------	------------	---------------	---------------	-------------------

--	--	--	--

2.1.1. Застройщик обеспечивает соответствие Квартиры и ее отделки следующим **техническим характеристикам:**

- 1) установка перегородок в местах, предусмотренных проектом;
- 2) оштукатуривание стен, заделка швов потолков /русты между плитами перекрытия/ и мест сопряжения стен и потолков Застройщиком не выполняется; поверхности полов – улучшенная полусухая стяжка, за исключением лоджий, внутренние стены и перегородки в квартире – гипсовая штукатурка, в санузел/ванной – цементно-песчаная штукатурка;
- 3) установка окон – ПВХ, лоджии остеклены;
- 4) установка входной двери;
- 5) выполнение холодного и горячего водоснабжения – выполняется ввод труб водоснабжения в квартиру с установкой заглушек, разводка по квартире не выполняется;
- 6) фекальная канализация – стояки канализации выполняются с установкой поэтажных заглушек без выполнения трубных разводов;
- 7) система отопления выполняется в объеме проекта, установка радиаторов;
- 8) выполнение электропроводки на 220 в, установочные изделия (розетки, выключатели). Светотехнические приборы, светильники и звонки не устанавливаются;
- 9) слаботочные системы (интернет, домофон) – без ввода в квартиру.

2.1.2. **Основные характеристики объекта капитального строительства (в соответствии с проектной документацией):**

вид - _____, (двухсекционный/трехсекционный трехэтажный многоквартирный жилой дом),
назначение – жилой дом,
этажность – 3 этажа,
общая площадь – 2187,80 кв. м. /(3307,05 кв. м.),
материал наружных стен и поэтажных перекрытий - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), сборные железобетонные поэтажные перекрытия,
классе энергоэффективности - высокий,
класс сейсмостойкости - 6 баллов.

2.1.3. Планировка квартиры, ее расположение на этаже и иные основные характеристики, указаны также в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью договора.

2.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в сроки и порядке, предусмотренные настоящим договором, и при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию принять Квартиру.

2.3. При передаче Квартиры Участнику долевого строительства также передается общее имущество в комплексе малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в состав которого входят: внеквартирные коридоры, лестничные марши, техническое подполье, тамбуры, комнаты уборочного инвентаря, колясочные, ИТП, электрощитовые, земельный участок, предназначенный для эксплуатации объекта с элементами озеленения и благоустройства.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещения, приобретаемого в собственность.

2.4. В состав общего имущества Дома, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, не входят помещения общественного назначения для размещения объектов торговли и физкультурно-оздоровительного комплекса для строительства которых денежные средства Участника долевого строительства не привлекаются.

2.5. Адрес «Дома» и характеристики «Объекта» долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на его эксплуатацию.

2.6. **Застройщик** обязуется ввести комплекс малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области в эксплуатацию с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в **срок: I квартал 2019 года.**

2.7. В течение **трех месяцев** после сдачи комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района

Новосибирской области в эксплуатацию, в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора, **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

2.8. В случае образования у **Застройщика** экономии, полученных от **Участника долевого строительства** денежных средств, она остается в распоряжении **Застройщика** и является его доходом.

2.9. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 2.6 Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора в виде дополнительного соглашения к договору. Участник долевого строительства обязан в тридцатидневный срок направить Застройщику подписанное им дополнительное соглашение к Договору или письменный отказ от подписания дополнительного соглашения.

Документы, указанные в настоящем пункте должны быть направлены сторонами друг другу по почте заказным письмом с описью вложения.

3. Основания для строительства и заключения договора

Основанием для строительства Комплекса малоэтажных жилых домов, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области, привлечения денежных средств участников долевого строительства и заключения настоящего договора являются следующие документы:

3.1. Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства №293 от 01.09.2010. Соглашение №28 от 14.06.2017. Дата государственной регистрации изменений в договор 20.06.2017.

3.2. Действующее Разрешение на строительство № 54-RU54519000-758-2017 от 07.09.2017 (внесение изменений в разрешение на строительство от 15.08.2017 № 54-RU54519000-665-2017), выданное Администрацией Новосибирского района Новосибирской области (срок действия – до 15.10.2019).

3.3. Проектная декларация на строительство Комплекса малоэтажных жилых домов, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области – опубликована в сети Интернет на сайте: <https://academ-razvitie.ru>.

3.4. Участник долевого строительства ознакомлен с документами, указанными в п.п. 3.1-3.3 настоящего Договора.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. В затраты на строительство (создание) Объекта включаются в том числе затраты на отделку Объекта, которая предусмотрена п. 2.1.1. настоящего Договора.

4.2. Цена Договора на день его подписания составляет _____ (_____) рублей 00 коп.

4.3. В случае надлежащего исполнения (в полном объеме и в срок) Участником п. 4.4. настоящего Договора, цена, указанная в п. 4.2. Договора, является окончательной и изменению не подлежит, за исключением следующих случаев:

- внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- корректировка площади Квартиры;

- внесение изменений в состав Объекта по согласию Сторон.

4.4. Уплата цены Договора в размере _____ (_____) рублей 00 коп будет произведена Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления на расчетный счет Застройщика

4.5. В случае расхождения площади Квартиры, предусмотренной договором, и фактической площади Квартиры более чем на 5%, Стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 4.4. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 4.2. Договора.

4.6. Пересчет денежной суммы, указанной в п. 4.4. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.6.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании данных технического плана, изменится в сторону увеличения более чем на 5 (пять) процентов по сравнению с инвестируемой площадью, сумма, подлежащая доплате со стороны Участника долевого строительства, определяется как разница между произведением фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра и денежной суммой, определенной в п. 4.2. настоящего Договора.

4.6.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании данных технического плана, изменится в сторону уменьшения больше чем на 5 (пять)

процентов, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства (при отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по настоящему Договору) сумму, определенную как разницу между денежной суммой, и суммой, определенной как произведение фактической площади Объекта долевого строительства, увеличенной на 5 (пять) процентов, на стоимость одного квадратного метра, определенного п. 4.2. настоящего Договора.

4.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.2. и доплата (возврат), произведенные в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора входят в Цену настоящего договора.

4.8. В цену настоящего Договора не включены иные затраты **Участника долевого строительства** (в том числе по оформлению Объекта долевого строительства в собственность, коммунальные расходы и т.д.).

4.9. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке исполнить обязательство по оплате цены договора Застройщику путем зачета встречного однородного требования Участника долевого строительства к Застройщику.

4.10. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежей, установленных п. 4.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства 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. Просрочка Участником долевого строительства внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

4.11. При расторжении настоящего договора по основанию, указанному в п. 4.10., Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого – либо ущерба, вызванного расторжением договора, а также не несет какой – либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и др.). Денежные обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства при расторжении договора заключается в возврате суммы, фактически внесенной участником долевого строительства, за вычетом неустойки (1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки) в течении 30 календарных дней.

5. Права и обязанности сторон

5.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

5.1.1. обеспечить строительство Дома (включая Квартиру) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству, включая все работы, предусмотренные проектной документацией;

5.1.2. **Застройщик** обязан предоставлять по требованию **Участника долевого строительства** информацию о **Застройщике** согласно ч. 2 ст. 20 Закона №214-ФЗ, информацию о ходе строительства согласно ч. 2 ст. 21 Закона №214-ФЗ.

5.1.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию (получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию) не позднее **I квартала 2019 г.**

5.1.4. передать Участнику долевого строительства Квартиру в состоянии отделки, предусмотренном п. 2.1.1. Договора, по акту приема-передачи, в установленный Договором срок;

5.1.5. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению;

5.1.6. не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания с Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект;

5.1.7. без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства;

5.1.8. **Застройщик** имеет право до получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию. При этом, изменение в ходе строительства характеристик Объекта долевого строительства (Приложение №1): изменение параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, отклонение Объекта долевого строительства и входящих в него помещений от осевых линий по проектной документации, изменения планировки Объекта долевого строительства, не является существенным изменением и не влечет возникновение у **Участника долевого строительства** права требования в силу ст. 7 Законом № 214-ФЗ устранения нарушений. **Участник долевого строительства** предоставляет **Застройщику** право без дополнительных распоряжений, согласований со стороны **Участника долевого строительства**, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в части состава общего имущества в комплексе малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области.

5.1.9. При уклонении или отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 7.1. настоящего Договора срок, **Застройщик** вправе составить и подписать в одностороннем порядке передаточный акт и в течение трех рабочих дней направить его **Участнику долевого строительства** по почте. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего передаточного акта.

5.2. По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. оплатить цену договора в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

5.2.2. в установленный Договором срок, после получения уведомления Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать акт приема-передачи;

5.2.3. не позднее 30 (тридцати) рабочих дней после подписания акта приема-передачи предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

5.2.4. С момента принятия Квартиры по акту приема-передачи до момента передачи объекта ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, возмещать Застройщику, понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, водоснабжение, водоотведение, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объект персонала в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. Коммунальные платежи за уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объект персонала оплачиваются Участником долевого строительства единовременным авансовым платежом за 3 (три) месяца. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.5. Заключить с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, договор на управление Комплексом малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в комплексе малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области доме договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.

5.2.6. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

5.2.7. Участник долевого строительства вправе уступить право требования по Договору третьим лицам до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и подписания сторонами акта приема-передачи, при условии уплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном объеме с соответствующим оформлением документов, с обязательным составлением трехстороннего соглашения, в соответствии со ст. 11 Закона № 214-ФЗ. Переоформление документов осуществляется Застройщиком на возмездной основе. Стоимость переоформления документов составляет 1 % от суммы сделки, но не менее 10 000 рублей. Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию соглашения об уступке прав по Договору несет правопреемник.

5.2.8. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами Участника долевого строительства и за его счет. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет заказывает технический план Квартиры и ее кадастровый паспорт.

5.2.9. Застройщик гарантирует, что Объект свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

5.2.10. У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в комплексе малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

5.2.11. Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что управление комплексом малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110,

расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области с момента ввода в эксплуатацию до момента регистрации права собственности всех участников долевого строительства данного дома будет осуществляться эксплуатационной компанией, выбранной для этих целей Застройщиком самостоятельно, без согласования с Участниками долевого строительства.

После регистрации права собственности всеми Участниками долевого строительства, они обязаны самостоятельно, без участия Застройщика, выбрать способ управления в жилом доме, в соответствии требованиями ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

5.2.12. **Участник долевого строительства** не имеет права выполнять перепроектирование, перепланировку и переоборудование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Квартиры без письменного согласия Застройщика до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

5.2.13. **Участник долевого строительства** дает согласие на осуществление строительства на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110 объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области и иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельных участков, иное, на изменение предмета ипотеки 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» и перенос записи ЕГРП о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельных участках, образованных для строительства и эксплуатации комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области, или части земельных участков, иное.

5.2.14. Обязательства **Застройщика** и **Участника долевого строительства** по настоящему договору являются встречными. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** только после надлежащего исполнения **Участником долевого строительства** обязательств, предусмотренных настоящим договором.

6. Уступка прав по договору

6.1. **Участник долевого строительства** вправе с согласия **Застройщика** уступить свои права по Договору третьему лицу только после полной уплаты цены настоящего Договора либо с одновременным переводом долга на нового **Участника долевого строительства**.

6.2. При совершении **Участником долевого строительства** уступки прав требования по настоящему Договору, **Застройщик** имеет преимущественное право на заключение договора уступки прав требования. **Участник долевого строительства** не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой уступки, обязан уведомить в письменной форме **Застройщика** о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору с указанием условий уступки (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия уступки права требования). Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу **Застройщика**.

6.3. **Застройщик** в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления об уступке от **Участника долевого строительства** оформляет и подписывает договор об уступке права требования по настоящему договору на условиях предложения третьему лицу. В случае если **Застройщик** не воспользовался своим преимущественным правом на заключение договора уступки права требования, **Застройщик** оформляет договор уступки права требования лицу, указанному в уведомлении **Участника долевого строительства**.

6.4. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

6.6. За оформление уступки прав по настоящему Договору **Участник долевого строительства** выплачивает **Застройщику** вознаграждение в размере 1% (один процент) от цены Договора, но не менее 10 000 – 00 рублей, согласно п.5.2.7 настоящего Договора. Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию соглашения об уступке прав по Договору несет правопреемник.

6.7. Стороны пришли к соглашению, что уступка **Участником долевого строительства** прав требований к **Застройщику** по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7. Порядок передачи Квартиры

7.1. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется **в течение трех месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - не позднее (30.06.2019)**. Досрочный ввод Объекта в эксплуатацию не влечет изменения указанного срока и не влечет обязанность Застройщика передать Квартиру ранее 30.06.2019 г.

Передача оформляется составлением и подписанием акта приема-передачи Квартиры. Дата подписания акта приема-передачи является датой передачи Квартиры. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

7.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного п. 7.1. договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) комплекса малоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164603:1110, расположенном в п. Ложок Новосибирского района Новосибирской области и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 7.3. настоящего Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 7.1. настоящего договора для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

7.5. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 месяца, является основанием для одностороннего расторжения настоящего договора Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства 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.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.5. Исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору обеспечивается следующими способами:

8.5.1. Залогом права собственности земельного участка с кадастровым номером 54:19:164603:1110 площадью 11 230 кв. м. обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого

строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств;

3) исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения (квартиры) Участнику долевого строительства

8.5.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается также страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 25 ФЗ от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

Страхование ответственности Застройщика осуществляется страховой организацией – Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания РЕСПЕКТ».

Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, получил все необходимые сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

9. Гарантии качества

9.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет, данный срок начинается со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года.

9.2. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

10. Форс-мажорные обстоятельства

10.1. Сторона несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

10.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим компетентным органом (организацией).

11. Заключительные положения

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

11.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

11.3. 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.

11.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение суда по месту нахождения Застройщика.

11.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

11.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресу, указанному в настоящем договоре.

Переписка Сторон осуществляется путем направления одной стороны другой стороне письма, содержащего предложение по тому или иному вопросу. Срок ответа на письмо составляет 5 (пять) дней с момента его получения. В указанный срок, Сторона получившая письмо обязана ответить о согласии с предложенными условиями. В случае согласия, вопрос поставленный на обсуждение в переписке считается согласованным. В случае несогласия, сторона получившая письмо должна предложить свои условия по обсуждаемому вопросу. Переписка осуществляется до момента согласования Сторонами вопроса, поставленного на обсуждение.

При изменении реквизитов (почтовый адрес, адрес фактического места жительства, нахождения, телефон, паспортные данные, банковские реквизиты) Сторона обязана письменно в срок не позднее 10 календарных дней сообщить другой Стороне о произошедших изменениях с приложением соответствующих документов, в противном случае последняя Сторона не несет ответственность за наступление негативных последствий из-за отсутствия у нее информации об указанных изменениях.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Исполнительный директор

ООО «Академ-Развитие»

630090 г. Новосибирск, ул. Николаева, 12

тел./факс (383) 373-0-373

ИНН 5408013679

КПП 540801001

ОГРН 1175476004274

Расчетный счет №40702810744050024508 в

Сибирском банке ПАО СБЕРБАНК

г. Новосибирск

БИК 045004641

кор. счет 30101810500000000641

_____/В.М. Змановский /

М.П.

по Доверенности, №54 АА 2443464, выданной
Нотариусом нотариального округа города
Новосибирска Дуваловой Натальей Николаевной,
01.02.2017 года и зарегистрированной в реестре за
№3-2369

Участник долевого строительства:

Дата рождения: « ____ » _____ года

Паспорт РФ ____ № _____

Выдан _____

« ____ » _____ года, код подразделения ____ - ____

СНИЛС: _____

Зарегистрирован (а) по адресу: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/_____/_____ /

ПЛАН ОБЪЕКТА
внутренний номер дома, секция, этаж, квартира №

Основные характеристики жилого помещения:

Назначение объекта долевого строительства - жилое помещение,

Внутренний номер дома _____,

Секция № _____,

Этаж, на котором расположен объект долевого строительства - _____,

Квартира № _____,

Общая площадь - _____ кв.м.

Количество и площадь комнат - ____ комнаты: гостиная - _____ кв.м., спальня - _____ кв.м.

Количество и площадь помещений вспомогательного использования: кухня - _____ кв.м., санузел - ____ кв.м., коридор - _____ кв.м., ванная - _____ кв.м., лоджия - _____ кв.м.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Исполнительный директор
ООО «Академ-Развитие»

_____/В.М. Змановский /
М.П.

по Доверенности, №54 АА 2443464, выданной
Нотариусом нотариального округа города
Новосибирска Дуваловой Натальей Николаевной,
01.02.2017 года и зарегистрированной в реестре за
№3-2369

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____ /