

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городской строительный фонд» (ООО «ГСФ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Трухина Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, действующий (-ая, -ие) в собственных интересах, именуемый (-ая, ые) в дальнейшем «**Участник (-и) долевого строительства**», с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «**СТОРОНЫ**», в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора, **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект: **Жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой – I этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой**, расположенный в границах земельных участков по адресу: **Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Декабристов, 115 стр.** (почтовый адрес присваивается после ввода жилого дома в эксплуатацию) (далее «**Многоквартирный дом**»). Строительство Многоквартирного дома ведется согласно разрешения на строительство № **54-Ru54303000-106-2018 от 01.06.2018 г.** выданного Мэрией г.Новосибирска на земельных участках с кадастровыми номерами **54:35:074371:43, 54:35:074371:13, 54:35:074365:26**. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки, установленные настоящим договором.

1.2. Объектом долевого строительства является входящее в состав указанного Многоквартирного дома жилое помещение:

- _____ **квартира № _** (строительный), на _ этаже, проектной площадью ___ кв.м., в том числе площадь лоджии ___ кв.м.; (далее «**Квартира**» или «**Объект долевого строительства**») и общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче **Участнику (-ам) долевого строительства** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств **Участника (-ов) долевого строительства**.

1.2.1. По соглашению **Сторон**, для целей настоящего договора, под проектной площадью Объекта долевого строительства (Квартиры), передаваемого **Участнику (-ам) долевого строительства**, понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью с лестничной площадки, в том числе площадь комнат, коридоров, кухни, ванной, туалета (общая площадь) и площадь лоджии, обозначенных в Приложении №1 к настоящему Договору со следующими характеристиками:

Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Расположение в осях	Площадь, кв.м.

1.2.2. К общему имуществу в Многоквартирном доме относятся помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе: комната уборочного инвентаря, индивидуальный тепловой пункт, узел ввода с узлами учета воды, насосная с противопожарным оборудованием, электрощитовые, венткамеры, незадымляемые площадки, вестибюли, коридоры,

тамбуры, помещение для консьержа, машинное помещение лифтов, лифтовые холлы, шахты лифтов, лестницы, лестничные клетки, кровля, технические помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения Многоквартирного дома и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование, а также ограждающие несущие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

Общее имущество в Многоквартирном доме будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства.

1.3. Застройщик передает Участнику (-ам) долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **Квартиру** по Акту приема-передачи, в состоянии, согласно проектной документации со следующими техническими характеристиками, указанным в п.1.3.1. настоящего Договора.

1.3.1. Технические характеристики Объекта многоквартирный дом по адресу г.Новосибирск, ул. Декабристов, 115 стр. :

количество этажей: 24 (в том числе 2 подземных)

общая площадь объекта: 19605,1 кв.м.

количество блок-секций, входящих в состав Объекта: 1

материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич);

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

класс энергоэффективности: А – очень высокий;

сейсмостойкость: 6 баллов.

Отделка:

-пол: в санузлах – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора с обмазочной гидроизоляцией и шумоизоляцией; в остальных помещениях – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора с шумоизоляцией;

-потолок: монолитная железобетонная плита без отделки;

стены и перегородки: улучшенная штукатурка, затирка (кирпичные перегородки сан. узлов, ванных комнат);

-откосы окон: улучшенная штукатурка;

-откосы дверей: без отделки;

-дверные проемы – входной дверной блок (остальные двери не устанавливаются);

-оконные проемы – пластиковые оконные блоки и балконные двери с двухкамерным стеклопакетом, на лоджии – одинарное остекление;

Электромонтажные работы – по проекту, без установки осветительных приборов;

Сантехнические работы – по проекту, без установки сантехнического оборудования (унитаз, раковина, смесители и т.д.)

1.4. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – IV-й квартал 2020 года.

1.5. Срок передачи Квартиры – 180 (сто восемьдесят) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в соответствии с п. 1.4. настоящего Договора.

При продлении срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома **Застройщик и Участник долевого строительства** оформляют изменение срока дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.6. Изменение площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам кадастровых работ не более 5% (пяти) процентов от площади, указанной в п.1.2. настоящего Договора, не является недостатком Жилого помещения и не является основанием для изменения цены Договора. В случае, если произошло изменение площади Квартиры, указанной в п.1.2.

1.7. настоящего **Договора**, более чем на 5 % (пять) процентов от площади, указанной в п.1.2. настоящего **Договора**, цена договора пересчитывается. Порядок оплаты разницы определяется в п.1.7. настоящего **Договора**.

1.8. В случае изменения площади **Квартиры**, указанной в п.1.2. настоящего **Договора** по результатам кадастровых работ более чем на 5% (пять) процентов в сторону увеличения, **Застройщик** вправе потребовать с **Участника (-ов) долевого строительства** оплаты разницы, превышающей площадь **Жилого помещения**, при этом **Участник (-ки) долевого строительства** должен (-ны) оплатить данную разницу в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения от **Застройщика** уведомления о результатах кадастровых работ. В случае изменения площади **Квартиры** указанной в п.1.2. настоящего **Договора** по результатам кадастровых работ более чем на 5% (пять) процентов в сторону уменьшения, **Участник (-ки) долевого строительства** вправе потребовать с **Застройщика** оплаты разницы за недостающую площадь **Квартиры**, указанной в п.1.2. настоящего **Договора**, при этом **Застройщик** должен оплатить **Участнику (-ам) долевого строительства** данную разницу в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от **Участника (-ов) долевого строительства**.

1.9. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче **Квартиры Участнику (-ам) долевого строительства** по договору обеспечивается Уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с требованиями федерального закона №218-ФЗ от 29.07.2017 года "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" путем внесения денежных средств на номинальный счет ППК «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства» не менее чем за три рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию настоящего договора.

1.10. В соответствии с требованиями федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.2017 г. «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» **Застройщик** вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

1.11. **Участник долевого строительства** не вправе производить относительно **Объекта долевого строительства** какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д. до передачи ему **Объекта долевого строительства**.

1.12. В целях сохранения единства проектного решения **Объекта** и соблюдения технических регламентов не производить изменений фасадов **Объекта**, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий. Не производить без письменного согласования с **Застройщиком** установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах **Объекта**.

1.13. Настоящий Договор (далее - **Договор**) заключен в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.14. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельных участках с кадастровыми номерами: **54:35:074371:43**, площадью 3586 кв.м., принадлежащем **Застройщику** на праве собственности на основании Договора купли-продажи 54АА2930138 от 19.04.2018 г.; **54:35:074371:13**, площадью 3718 кв.м., находящемся в пользовании у **Застройщика** на основании договора субаренды земельного участка №13 от 10.01.2018 г.; **54:35:074365:26**, площадью 323 кв.м., находящемся в пользовании у **Застройщика** на основании договора аренды земельного участка №26 с последующим выкупом от 12.01.2018 г.

1.15. Проектная декларация размещена 20 июля 2018 года на сайте [http: www.октябрьскийквартал.рф](http://www.октябрьскийквартал.рф) в сети Интернет.

1.16. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора согласования, разрешения, заключения и (или) иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу. Положительное заключение Министерства строительства Новосибирской области №6497/45 от 17.07.2018 г.

Статья 2. Цена Договора и порядок расчетов

- 2.1. **Цена Договора** составляет ___(_____) рублей 00 копеек (далее – «**Цена Договора**»)
- 2.2. **Цена Договора** согласована **Сторонами**, является окончательной и изменению не подлежит.
- 2.3. Цена, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, определена с учетом цены общего имущества в Многоквартирном доме, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, в том числе включает приходящуюся на Участника (-ов) долевого строительства оплату части цены земельных участков, приобретенных Застройщиком для строительства на данных участках Объекта недвижимости.
- 2.4. **Участник (-ки) долевого строительства** уплачивает цену **Договора**, указанную в п.2.1 в срок до ___ года денежными средствами.
- 2.5. По требованию **Участника (-ов) долевого строительства** **Застройщик** обязан предоставить ему в письменном виде документально подтвержденную Справку о состоянии расчетов по настоящему **Договору**.
- 2.6. Суммы, уплаченные **Участником (-ми) долевого строительства** расходуются **Застройщиком** согласно ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если по окончании процесса строительства между суммой, полученной **Застройщиком**, и затратами, понесенными при создании Многоквартирного дома, образовалась разница, она остается в распоряжении **Застройщика** и возврату уплатившему ее лицу (лицам) не подлежит.
- 2.7. Указанная в п. 2.1. стоимость **Объекта** включает в себя расходы на государственную регистрацию **Договора**, иные расходы, предусмотренные ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", денежные средства на оплату услуг **Застройщика**.
- 2.8. В случае, если **Участник долевого строительства** не уплатил **Цену Договора** **Застройщику** в полном размере, **Участник долевого строительства** не вправе без согласия **Застройщика** обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования на получение в собственность **Квартиры**.

Статья 3. Права и обязанности Сторон

3.1. **Застройщик** обязуется:

- 3.1.1. В предусмотренный договором срок построить, ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом и передать **Квартиры**, общее имущество и земельный участок **Участникам долевого строительства**.
- 3.1.2. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству в установленный настоящим договором срок.
- 3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства** по **Договору** в порядке и на условиях, определенных 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 Российской Федерации» и настоящим договором.
- 3.1.4. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию письменно уведомить **Участника долевого строительства** и передать ему **Квартиру** по акту приема-передачи.
- 3.1.5. Передать **Квартиру**, соответствующую характеристикам, указанным в п. 1.3.1. настоящего договора.
- 3.1.6. В случае выявления **Участником долевого строительства** несоответствия **Квартиры** характеристикам, указанным в п.1.3.1. настоящего договора, устранить недостатки в разумный срок.
- 3.1.7. Не затрагивать интересы **Участника долевого строительства** при заключении договоров об

участии в долевом строительстве с другими участниками долевого строительства Многоквартирного дома.

3.1.8.Выполнить все строительные работы в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами и правилами в сроки, определенные условиями **Договора**, а также своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке и в период гарантийного срока на Многоквартирный дом.

3.1.9.За два месяца до истечения срока, указанного в п. 1.4. **Договора**, направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего **Договора**, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный **Договором** срок.

3.1.10.Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

3.1.11.Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего **Договора**, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации **Договора** в соответствии с действующим законодательством.

3.2.**Застройщик** имеет право:

3.2.1.Без дополнительного согласования с **Участником долевого строительства** производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче **Участнику долевого строительства Квартитры**.

3.2.2.Досрочно исполнить обязательство по передаче **Квартитры Участнику долевого строительства** при досрочном получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2.3.При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Квартитры** в предусмотренный настоящим **Договором** срок или при необоснованном отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Квартитры Застройщик** вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.5. настоящего **Договора**.

3.2.4.На полную компенсацию **Участником долевого строительства** всех приходящихся на **Квартитру** расходов, понесенных **Застройщиком** при оплате коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за днем подписания Акта о передаче **Квартитры Участнику долевого строительства** и оканчивая днем, предшествующим дате оформления **Участником долевого строительства** отношений с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) в соответствии с выбранным для сданного в эксплуатацию Многоквартирного дома способом управления этим многоквартирным жилым домом.

3.2.5.Допускать и (или) ограничивать допуск **Участника долевого строительства** в **Квартитру** до момента исполнения **Участником долевого строительства** обязательств, установленных настоящим **Договором**.

3.2.6.Требовать от **Участника долевого строительства** исполнения его обязанностей, установленных настоящим **Договором** и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2.7.С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заемные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами **Участника долевого строительства**. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов и займов, покупку векселей для взаиморасчетов по инвестированию строительства.

3.2.8.По своей инициативе вносить изменения в план границ земельного (-ых) участка (-ов), площадь земельного (-ых) участка (-ов), на котором (-ых) осуществляется строительство Многоквартирного дома, в том числе по своему усмотрению осуществлять объединение, раздел и перераспределение земельного (-ых) участка (-ов), а так же совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации и площади земельного (-ых) участка (-ов), заключением договора (-ов) аренды земельного (-ых) участка (-ов).

3.3.**Участник долевого строительства** обязуется:

3.3.1.Произвести оплату **Цены** настоящего **Договора** в размерах и порядке, установленном статьей 3

настоящего **Договора**.

3.3.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего **Договора** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации настоящего **Договора**.

3.3.3. До оформления права собственности на **Квартиру** не производить в **Квартире** переустройство или перепланировку и иные работы, связанные с отступлением от проекта (возведение/демонтаж внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). В случае нарушения **Участником долевого строительства** данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у **Застройщика**, возмещаются **Участником долевого строительства**.

3.3.4. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения сообщения **Застройщика** о готовности **Квартиры** к передаче принять **Квартиру** путем подписания акта приема-передачи.

3.3.5. В случае не соответствия **Квартиры** условиям п. 1.3.1. договора, в указанные сроки, подписать Акт либо Дефектную ведомость, в которой указывается конкретные несоответствия **Квартиры** требованиям, указанным в п. 1.3.1. настоящего **Договора**, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.6. **Участник долевого строительства** при подписании Акта приема-передачи квартиры принимает на себя обязательство подписать договор на управление и техническое обслуживание с Управляющей организацией Многоквартирным домом. После подписания передаточного акта участвовать в расходах, связанных с капитальным ремонтом и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме и **Квартиры**, соразмерно занимаемой площади.

3.3.7. Самостоятельно подготовить и оформить технический план и кадастровый паспорт на **Квартиру** и оплатить сопутствующие расходы за свой счет, а также оплатить за свой счет расходы за регистрацию права собственности на **Квартиру** органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3.8. С момента подписания акта приема-передачи на **Квартиру** либо одностороннего акта о передаче **Квартиры** (в соответствии с п.3.2.3. **Договора**) производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на **Квартиру** и долю в общем имуществе Многоквартирного дома, а также иных услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, в соответствии с установленными тарифами, не допуская просрочек по оплате.

3.3.9. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон (по инициативе **Участника долевого строительства** и при отсутствии вины **Застройщика**), в соответствии с п.3.4.6. **Договора**, **Застройщик** вправе удержать с **Участника долевого строительства** штраф в размере 2,5% от **Цены Договора**. Кроме того **Участник долевого строительства** обязуется нести расходы по государственной регистрации соглашения о расторжении **Договора**, а также расходы по сопровождению **Застройщиком** сделки по расторжению **Договора** в размере 30 000 рублей.

3.3.10. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 2-х месяцев выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья;
- управление управляющей организацией.

3.3.11. В течении 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить **Застройщика** о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменения семейного положения, а так же иных паспортных данных.

3.4. **Участник долевого строительства** имеет право:

3.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома в объеме, установленном законодательством РФ.

3.4.2. Осуществлять все права, предоставленные лицам, которые являются участниками долевого строительства, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.4.3. Уступить права и обязанности по настоящему **Договору**, на условиях и с наступлением последствий, зафиксированных в разделе 4.5. настоящего **Договора**.

3.4.4.В одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** в следующих случаях:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Квартиры** в срок, превышающий установленный договором срок передачи **Квартиры** на два месяца;
- наличия существенных нарушений по качеству **Квартиры**;
- в иных случаях, установленных федеральным Законом.

3.4.5.Потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков **Квартиры**, описанных в Дефектной ведомости, составленной в момент передачи **Квартиры** по форме **Застройщика**. При этом **Стороны** пришли к соглашению о том, что Дефектная ведомость:

- подписывается **Участником долевого строительства** лично либо через поверенного, действующего на основании нотариальной доверенности от имени **Участника долевого строительства**;
- предъявляется **Застройщику** в письменном виде;
- должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение **Договора** и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должна содержать установленный **Участником долевого строительства** разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцать) рабочих дней с даты получения данного требования **Застройщиком**;
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованной, не подлежит рассмотрению **Застройщиком** и не считается предъявленной **Участником долевого строительства**.

3.4.6.Письменно обратиться к **Застройщику** с предложением расторгнуть настоящий **Договор** по соглашению сторон (при отсутствии вины **Застройщика**) с соблюдением требований п.3.3.9. настоящего **Договора**. Возврат денежных средств по **Договору** производится **Застройщиком** после государственной регистрации соглашения о расторжении **Договора** в порядке и сроки, определенные соглашением о расторжении **Договора**. В таком случае проценты за пользование чужими денежными средствами **Участнику долевого строительства** не уплачиваются.

3.4.7.Настоящим **Участник долевого строительства** подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Многоквартирного дома иных **Участников долевого строительства** в пределах, не затрагивающих долю **Участника долевого строительства**, а также на изменение состава и характеристик имущества и помещений общего пользования.

3.5.Уступка прав по настоящему **Договору**

3.5.1.**Участник долевого строительства** вправе уступить свои права третьему лицу (лицам) согласно Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.5.2.Уступка прав по настоящему **Договору** допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- объектом уступки является право требования в отношении **Квартиры**, указанной в п. 1.2 настоящего **Договора**, и общего имущества, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства** одновременно с этой **Квартирой**;

-уступка прав требования по **Договору** осуществляется только с письменного согласия **Застройщика** и допускается с момента государственной регистрации **Договора** до подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта** долевого строительства

- на дату заключения соглашения об уступке **Участник долевого строительства**, уступающий свое право, не имеет неисполненных обязательств по оплате указанной в п. 2.1 цены **Договора**, что должно быть подтверждено справкой **Застройщика** об исполнении обязательств **Участника** по оплате цены **Договора**;

- одновременно с уступаемым правом от **Участника долевого строительства** к его правопреемнику переходят соответствующие обязанности, установленные настоящим **Договором**, как существующие на момент передачи, так и те, которые возникнут (могут возникнуть) в будущем, то есть происходит полная замена стороны настоящего **Договора** с **Участником долевого строительства** на его правопреемника;

- правопреемник **Участника долевого строительства** ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего **Договора**;

Кроме того **Участник долевого строительства** обязуется нести расходы по сопровождению

Застройщиком сделки по заключению Соглашения об уступке права требования и переводе долга в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей.

3.5.3. Уступка прав по настоящему **Договору** подлежит государственной регистрации, которая осуществляется силами и за счет **Участника долевого строительства** или его правопреемника.

3.5.4. С момента государственной регистрации соглашения об уступке, правопреемник **Участника долевого строительства** осуществляет все права и несет все обязанности **Участника долевого строительства**, на тех же условиях, которые были установлены настоящим **Договором** для уступившего свои права **Участника долевого строительства**.

Статья 4. Передача и приобретение прав на Квартиру

4.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п.1.4. настоящего договора, **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщение о завершении строительства и о готовности **Квартиры** к передаче, или вручает указанное сообщение **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

4.2. В сообщении указанном в п.4.1. настоящего **Договора**, **Застройщик** в том числе:

- уведомляет о готовности **Квартиры** к передаче;

- предупреждает о необходимости принятия **Квартиры** и о последствиях неисполнения **Участником долевого строительства** обязательств, установленных настоящим разделом.

- предлагает осуществить (окончить) расчеты по неисполненным денежным обязательствам **Участником долевого строительства**, если такие имеются.

4.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение о готовности **Квартиры** к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный в этом сообщении и установленный на основании настоящего **Договора** срок, а в случае объективной невозможности совершить указанные действия вовремя – без промедления письменно уведомить об этом **Застройщика**.

4.4. Уклонение от подписания акта приема-передачи либо неявка **Участника долевого строительства** для подписания акта приема-передачи без уважительных причин, является нарушением по настоящему **Договору**.

4.5. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим **Договором** срок или при необоснованном отказе **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2.2 настоящего **Договора**).

4.6. Акт приема-передачи составляется и подписывается сторонами в отношении **Квартиры**, указанной в п. 1.2 настоящего **Договора** и общего имущества в Многоквартирном доме.

4.7. Наличие неисполненных денежных обязательств **Участника долевого строительства** перед **Застройщиком** исключает возможность передачи **Квартиры**, если иное не будет установлено **Застройщиком**.

4.8. Подписание акта приема-передачи признается сторонами безусловным и достаточным подтверждением того, что **Участник долевого строительства** не имеет никаких претензий к полученному им и указанному в этом Акте имуществу. Последующие претензии по недостаткам (за исключением скрытых недостатков, выявление которых при обычной приемке невозможно), не учтенным в акте приема-передачи, **Застройщиком** не принимаются.

4.9. Риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления и подписания Акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче **Квартиры**.

4.10. Право собственности на **Квартиру** возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем регистрацию прав.

4.11. С возникновением у **Участника долевого строительства** права собственности на **Квартиру**, **Участник долевого строительства** также приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Статья 5. Гарантийные сроки

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов,

градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

5.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет с даты разрешения на ввод в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. В случае если Объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего **Договора**, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного **Договором** использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

5.4. **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 также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Статья 6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий **Договор** вступает в силу для **Сторон** с даты его заключения, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего **Договора** прекращается с момента выполнения **Сторонами** своих обязательств, предусмотренных настоящим **Договором**, передачи **Квартиры Участнику долевого строительства**, и полного расчета между **Сторонами**.

6.3. Ни одна из сторон не вправе отказаться от выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств в одностороннем порядке, кроме случаев, указанных в настоящем договоре и Федеральном законе №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 Российской Федерации».

Статья 7. Порядок разрешения споров

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

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

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

Статья 8. Ответственность

8.1. **Стороны** несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. **Застройщик** несет ответственность за исполнение условий настоящего **Договора** в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения/систематического нарушения **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей **Застройщик** вправе предъявить требование о расторжении настоящего **Договора** в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (ч. 4, ч. 5 ст. 5).

8.4. При нарушении **Участником долевого строительства** сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченных к внесению средств за каждый день просрочки.

8.5. В случае неисполнения или просрочки исполнения **Участником долевого строительства** обязанности, предусмотренной в п.3.3.2. настоящего договора, **Участник долевого строительства** оплачивает **Застройщику** пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения обязательств.

8.6. В случае необоснованного нарушения **Участником долевого строительства** обязательств по приему квартиры по передаточному акту, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от цены Договора за каждый день просрочки до полного исполнения обязательств и компенсирует коммунально-эксплуатационные расходы за период со дня наступления срока, предусмотренного п. 3.3.4. настоящего договора, до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. **Сторона**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по **Договору** при выполнении его условий, несет ответственность, 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.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы **Стороны** настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, 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**.

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

9.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 месяцев, **Стороны** имеют право расторгнуть **Договор** до истечения срока его действия.

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

Статья 10. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

10.1. В соответствии с п. 1 ст. 13. Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельные участки и строящийся (создаваемый) на этих земельных участках Жилой дом.

10.2. **Участник долевого строительства осведомлен**, что права **Застройщика** на земельные участки, на которых производится строительство Многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, может быть передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

10.3. С момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи **Объекта** долевого строительства или иного документа о передаче **Объекта** долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на **Объект** долевого строительства.

10.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

Статья 11. **Заключительные положения**

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

11.2. **Застройщик** гарантирует, что **Участник долевого строительства** является единственным лицом, обоснованно претендующим на получение в собственность **Квартиры**, указанной в статье 1 **Договора**.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах **Стороны** обязаны извещать друг друга письменно, в течении 5 (пяти) календарных дней.

11.4. Настоящим **Участник (-ки) долевого строительства**, руководствуясь ст. 9 Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», выражает **Застройщику** свое согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых **Застройщику**, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке, обеспечения исполнения настоящего Договора. А также соблюдение **Застройщиком** требований действующего законодательства. **Участник долевого строительства** также выражает **Застройщику** согласие на предоставление третьим лицам информации об исполнении **Застройщиком** и/или **Участником долевого строительства** обязательств по настоящему **Договору**, в том числе информацию об уплате стоимости объекта долевого строительства, сумме долевого взноса по настоящему **Договору**, о возникновении и урегулировании претензий, и другую имеющую отношение к настоящему **Договору** информацию.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях.

Настоящее согласие участника долевого строительства начинает действовать с даты заключения настоящего **Договора** и действительно в течение пяти лет после подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства (или составления **Застройщиком** одностороннего акта приема-передачи) или после расторжения настоящего **Договора**.

Настоящее согласие может быть отозвано **Участником долевого строительства** посредством направления **Застройщику** соответствующего письменного заявления (заявление подлежит передаче нарочным или направлению почтой заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложений).

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему **Договору** оформляются дополнительными соглашениями **Сторон** в письменной форме, которые вступают в силу с момента их регистрации в установленном законом порядке и являются неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

11.6. Настоящий **Договор** составлен в ___ экземплярах, один экземпляр для **Застройщика**, один экземпляр для регистрирующего органа, один экземпляр для **Участника долевого строительства**.

11.7. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами. Все экземпляры должны быть подписаны Сторонами и удостоверены печатью **Застройщика**.

Приложения: 1. План _____ этажа с обозначенными границами квартиры по проекту.

Застройщик:

ООО «Городской строительный фонд»
Юридический адрес: 630009, г.Новосибирск,
ул. Добролюбова, 10/1
ИНН/КПП 5405957870/540501001
ОГРН 1155476055756
р/с 40702810727240000737 в
филиал Муниципальный ПАО
Банка «ФК Открытие»
бик 045004867
к/с 30101810250040000867
Генеральный директор
_____ Трухин О.В.

Участник долевого строительства:

_____ / _____