

ДОГОВОР № ____/____ - ____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и **г. Макурин Сергей Владимирович**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом РФ 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» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц, на основании полученного разрешения на строительство, построить (создать) следующий объект (далее по тексту – Многоквартирный дом) - Секции № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 многоквартирного дома №10/1 (по генплану) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой в осях 1'-54'/А'-Ф' – III этап строительства многоквартирного дома №10/1 (по генплану) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, 112/8 стр. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Строительство (создание) Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым № 54:35:061555:149, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 22 апреля 2016 года, заключенного между гражданами Вебер О.И., Ложкиным С.Ю., Мартыненко В.Я., Макуриным С.В., действующим в интересах гражданина РФ Сотникова В.В. и Застройщиком, зарегистрированного 11 мая 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за № 54-54/001-54/001/101/2016-769/1.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

— **разрешения на строительство** № 54-Ru54303000-249-2016 от 07.12.2016 года, выданного Мэрией города Новосибирска;

— **проектной декларации** от 07 декабря 2016 года с изменениями, опубликованной (размещенной) в сети Интернет по адресу: www.yasnybereg.ru;

— **проектной документации**, разработанной ООО «ИнтерПроект», шифр проекта 07.05.15.П-10/1.

— **положительного заключения экспертизы** № 54-2-1-2-0010-16 по проектной документации на объект капитального строительства: «Секции № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 многоквартирного дома №10/1 (по генплану) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой в осях 1'-54'/А'-Ф'. III этап строительства многоквартирного дома №10/1 (по генплану) со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по ул. 1-я Чулымская в Ленинском районе г. Новосибирска», утвержденное 16.11.2016 Генеральным директором ООО «ГлавСтройЭкспертиза» Е.В. Евдокимовым.

1.4. **Участник долевого строительства** ознакомлен с документацией, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

1.5. Объектом долевого строительства является однокомнатная **квартира № _____ (строительный), общей площадью: _____ кв.м., с _____, площадью _____ кв.м., расположенная на _____ (_____) этаже Многоквартирного дома.**

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

Основные характеристики Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, на момент подписания настоящего Договора следующие:

- Назначение – многоквартирный дом.
- Этажность – 10-23 этажа.
- Общая площадь – 33437,1 кв.м.
- Материал наружных стен – Монолитный железобетонный каркас с поэтажными самонесущими стенами трехслойной конструкции: внутренняя кирпичная кладка из кирпича толщиной 250 мм, слой минераловатного утеплителя и наружная верста из лицевого кирпича толщиной 120 мм.
- Материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные перекрытия.
- Класс энергоэффективности – А++.
- Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома и иные характеристики Объекта долевого строительства - Приложение № 1.

1.6. Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства (площадь балкона не учитывается).

Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) **рубля _____ копеек**. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену настоящего договора, в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

1.7. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рубля _____ копеек**.

1.8. **Застройщик** обязуется получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию **в срок: 4 квартал 2021 года**.

1.9. В течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора, **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**. Стороны пришли к соглашению, что **Застройщик** вправе исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства досрочно.

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

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства, указанные в п. 1.6. настоящего Договора, **Участник долевого строительства** перечисляет на расчетный счет **Застройщика** в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) **рубля _____ копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, в срок не позднее 31 декабря 2021 года, путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

2.2. Цена настоящего Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора.

2.3. В случае расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, цена настоящего Договора изменяется в большую, либо в меньшую сторону, в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического плана. В целях исчисления расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, площадь балкона не учитывается.

2.4. В случае наступления условий, предусмотренных абз. 1 п. 2.3. настоящего Договора, цена настоящего Договора считается измененной и определяется как произведение общей фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, указываемую в п. 1.7. настоящего Договора.

2.5. Денежные средства, составляющие сумму, на которую увеличивается либо уменьшается цена настоящего Договора, подлежат уплате **Застройщику** Участником долевого строительства, либо возврату **Застройщиком** Участнику долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения одной стороной соответствующего требования от другой стороны настоящего Договора.

2.6. 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**.

3. Гарантии качества

3.1. **Застройщик** обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и соответствие Объекта долевого строительства характеристикам, указанным в настоящем Договоре, требованиям технического и градостроительного регламентов и проектной документации.

3.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. Обязанности сторон

4.1. *Права и обязанности Застройщика:*

4.1.1. **Застройщик** обязан осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. **Застройщик** обязан в соответствии со ст. 20, 21 Закона №214-ФЗ предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о **Застройщике** и информацию о проекте строительства

4.1.3. Перед передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик обязан произвести на Объекте долевого строительства следующие работы:

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- выводы для подключения горячего и холодного водоснабжения;
- установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- установка и подключение отопительных приборов;
- электрическая разводка без подключения арматуры;
- пол - фибростяжка под чистые полы;
- стены - штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных стен и пазогребневых перегородок;
- потолок – бетонный, подготовленный под шпательвание;
- гидроизоляция в санузлах и ваннах - гидроизоляционная мастика в местах прохода коммуникаций через перекрытия.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение срока, установленного п. 1.9. настоящего Договора, по акту приема-передачи, при полном исполнении Участником долевого строительства обязанностей по оплате цены настоящего Договора.

4.1.5. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.1.6. Застройщик имеет право до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию. При этом, изменение в ходе строительства характеристик Объекта долевого строительства: 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 Закона №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 Многоквартирном доме.

4.1.7. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе после истечения срока, установленного п. 4.2.2. настоящего Договора, составить и подписать в одностороннем порядке акт приема-передачи и в течение трех рабочих дней направить его Участнику долевого строительства в порядке, установленном п. 7.3. настоящего Договора. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи.

4.2. *Права и обязанности Участника долевого строительства:*

4.2.1. Участник долевого строительства обязан оплатить цену договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, принять собственность Объект долевого строительства путем подписания акта приема-передачи.

4.2.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) календарных дней с момента его получения. Стороны подтверждают, что срок, изложенный в настоящем пункте, является разумным и обоснованным.

4.2.3. В случае обнаружения видимых недостатков строительства при передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан немедленно (в этот же день) заявить о них Застройщику. Отсутствие замечаний в указанный срок в последующем лишает Участника долевого строительства права предъявлять претензии по видимым недостаткам строительства к Застройщику.

4.2.4. Со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик в течение 5 (пяти) дней по акту приема-передачи передает Объект долевого строительства Управляющей компании, которая в соответствии с действующим законодательством (ч. 14 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) обязана содержать Объект долевого строительства. В связи с чем, с момента передачи от Застройщика к Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства.

4.2.5. В момент подписания акта приема-передачи, Участник долевого строительства обязан заключить договор на обслуживание Объекта долевого строительства с Управляющей компанией, а также произвести Управляющей компании авансовый платеж по указанному договору, в размере стоимости услуг по содержанию Объекта долевого строительства за три месяца.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан нести все расходы, которые возникают у Участника долевого строительства, в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, в том числе, связанные с оплатой государственных пошлин за государственную регистрацию настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства, оплатой услуг по содержанию Объекта долевого строительства.

4.2.7. Участник долевого строительства обязан использовать Объект долевого строительства в соответствии с его целевым назначением.

4.2.8. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление строительства на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:061555:149 объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного дома и иных стоящихся 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 на изменение предмета залога, 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 ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельных участках, образованных для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или части земельных участков, иное.

4.3. 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.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения, установленного п. 2.1. настоящего Договора, 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.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленного п. 1.9. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера (наводнения, землетрясения, ураган, эпидемия), забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением, существовавшим в момент заключения Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с подтверждением наступления данных обстоятельств от компетентных органов.

5.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку, в размере 0,1% от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

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 прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

6.5. За оформление уступки прав по настоящему Договору Участник долевого строительства выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 3% (три процента) от цены Договора.

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

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.3. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон по Договору является отправление документов в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре, через почту, заказным письмом с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения заявлений, уведомлений, претензий и иных документов не предусмотрен. В том случае, когда обязательства сторон из настоящего договора связаны с моментом получения корреспонденции, по соглашению сторон и в соответствии с п. 2 ст. 165.1. ГК РФ, корреспонденция считается полученной на 14 (четырнадцатый) календарный день с момента направления письма.

7.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. В случае возникновения у одной из сторон претензий к другой стороне, она направляет претензию в установленном Договором порядке. В течение 30 дней со дня получения претензии вторая сторона обязана её рассмотреть и направить первой стороне письменный ответ.

7.5. По соглашению сторон, все споры по настоящему договору, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению в Железнодорожном районном суде города Новосибирска.

7.6. С момента регистрации настоящего Договора право аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:061555:149 и строящийся на указанном земельном участке многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, считаются находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

7.7. Настоящий договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета настоящего договора, иные договоренности, совершенные в какой-либо форме, являются недействительными.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора по соглашению сторон оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора **Застройщиком** в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, при этом договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Застройщик производит возврат денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

8.4. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

8.5. 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.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- Приложение № 1: Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома и иные характеристики Объекта долевого строительства

9. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик**Участник долевого строительства****ООО «АКВА СИТИ»**

ИНН / КПП 5407480952 / 540701001

ОГРН – 1125476185889

Юридический адрес 630132, Новосибирск г,

Нарымская ул, дом № 23

Р/счет 40702810844050033253

Сибирский банк ПАО Сбербанк

к/сч 30101810500000000641

БИК 045004641

Телефоны: 2204960, 2203740

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома и иные характеристики Объекта долевого строительства

Назначение Объекта долевого строительства	_____
Этаж Многоквартирного дома, на котором расположен объект долевого строительства	_____
Общая площадь Объекта долевого строительства	_____
Количество комнат Объекта долевого строительства	_____

ПЛАН ОБЪЕКТА

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/_____/_____/_____