

ДОГОВОР № {v8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

{v8 ДатаДоговораПрописью}

Строительно-промышленное общество с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице руководителя сектора продаж **Гузенко Дениса Олеговича**, действующего на основании Доверенности от «15» февраля 2017 года, удостоверенной Барсуковой Ириной Николаевной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска и зарегистрированной в реестре за № 2-516, с одной стороны, и

{v8 ПокупательФИО}, именуемый/ая/ые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь 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 долевого участия в строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство жилого дома (**№ 2 по генплану** (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию), расположенного по адресу: {v8 Адрес}, (далее по тексту «Объект долевого строительства» или «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства {v8 КоличествоКомнат}-комнатную квартиру № {v8 НомерКвартиры} в блок-секции {v8 БлокСекция} на {v8 Этаж} этаже Жилого дома (далее по тексту договора - «Квартира»). Общая площадь Квартиры – {v8 ПлощадьОбщая} кв.м.

Основные характеристики Жилого дома и Квартиры указаны ниже в таблице:

Основные характеристики дома - {v8 СтроительныйНомер}:	
вид	Многokвартирный дом
назначение	жилое
этажность	Количество этажей {v8 ДомКоличествоЭтажей}; Количество подземных этажей {v8 ДомКоличествоПодземныхЭтажей}.
общая площадь	{v8 ДомОбщаяПлощадь}
материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас
материал поэтажных перекрытий	Железобетон
класс энергоэффективности	В
сейсмостойкость	б
Основные характеристики Квартиры №{v8 НомерКвартиры}	
назначение	жилое
этаж	{v8 Этаж}
этаж от уровня крыши закрытой автостоянки	{v8 Этаж}
общая площадь	{v8 ПлощадьОбщая}
Количество комнат	{v8 КоличествоКомнат}
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас: ТаблицаПланировки	
{v8 Планировка}	{v8 Площадь}
Комната	
Прихожая	
Кухня - гостиная	
Санузел	
Ванная комната	
Гардеробная	
Лоджия	

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность.

1.1.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что согласно проектной документации под Жилым домом будет находиться закрытая автостоянка, на крыше закрытой автостоянки после завершения строительства жилого дома будет обустроен двор жилого дома. От уровня крыши закрытой автостоянки (в случае если окна Квартиры выходят во двор жилого дома) Квартира будет расположена на \_\_\_\_\_ этаже (на один этаж ниже от номера этажа указанного в абзаце первом п. 1.1. настоящего договора). Если окна Квартиры выходят на другую сторону (не в сторону двора), то в данном случае от уровня отметки земли этаж Квартиры, будет соответствовать этажу Квартиры, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

1.2. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта долевого строительства, пропорциональной общей площади Квартиры. Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в

эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, колясочные, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества в Жилом доме не входят помещения, предусмотренные разделом 15 Проектной Декларации Объекта (Жилого дома).

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ: отделка стен штукатуркой; покрытие полов – цементная стяжка, установка пластиковых окон, установка металлической межквартирной (входной) двери, установка радиаторов, электроразводка (медный кабель), установка выключателей и электророзеток. Установка электроплиты, а также горизонтальная внутриквартирная разводка системы водоснабжения не входят в цену договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

1.4. Площадь Квартиры, указанная в п. 1.1 договора, может быть изменена (уточнена) согласно данных технической инвентаризации, но не более чем на 5 (пять) процентов от общей площади помещения указанного в п 1.1. настоящего договора. Указанное уточнение площади Квартиры не является для сторон договора недостатком качества Квартиры. В этом случае стороны взаимных претензий не имеют, цена договора перерасчету не подлежит. Окончательная (фактическая) площадь указывается сторонами в акте приема-передачи.

1.5. Планировка Квартиры и ее расположение на этаже приведены в приложении № 2 к договору.

1.6. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-116-2018 от 06.06.2018 г. на земельном участке с кадастровым номером 54:35:074625:99, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

1.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче Квартиры Участнику 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. Застройщиком в соответствии с ч. 50-60 ст. 25 Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ «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» «26» июня 2018 года заключен договор поручительства со своим участником ООО «Многопрофильная фирма «Золотые Ключи», ИНН 7202076904, удостоверяемый нотариусом г. Новосибирска Папилиным Игорем Викторовичем, зарегистрирован в реестре за № 54/89-н/54-2018-7-547.

1.8. 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 право собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:074625:99 и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

1.9. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "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" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "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"

1.10. Застройщиком \_\_\_\_\_ 2018 г. получено заключение Министерства строительства Новосибирской области № \_\_\_\_\_ о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 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».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора на момент подписания настоящего договора составляет: **{v8 СуммаДоговора}** (**{v8 СуммаДоговораПрописью}**) рублей и является неизменной. НДС не облагается. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по настоящему договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора, указанную в п. 2.1 договора по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего договора в следующем порядке:

2.2.1. Первый платеж в сумме **{v8 СуммаПлатежа1}** (**{v8 СуммаПлатежаПрописью1}**) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в порядке установленном в пп. 2.2.1.1.- 2.2.1.4.;

2.2.1.1. Оплата первоначального взноса цены договора, указанной в п. 2.2.1 Договора, производится путем открытия Участником долевого строительства безотзывного покрытого (депонированного) безакцептного аккредитива в АО «Райффайзенбанк» в размере части цены Договора (п.2.2.1.) в течении 1 (одного) рабочего дня с момента подписания договора. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Застройщику путем направления информации в письменном виде. Расходы, связанные с приемом заявления на открытие и оформление аккредитива, несет Участник долевого строительства. При отсутствии государственной регистрации настоящего договора, денежные средства не могут внесены Участником долевого строительства Застройщику без использования аккредитива.

2.2.1.2. Условием оплаты аккредитива является представление Застройщиком в АО «Райффайзенбанк» оригинал Договора, Зарегистрированного Управлением Росреестра по Новосибирской области. Расходы, связанные с раскрытием аккредитива и получением оплаты аккредитива, несет Участник долевого строительства.

2.2.1.3. Срок действия аккредитива – 180 (Сто восемьдесят) дней с даты его открытия.

2.2.1.4. Закрытие аккредитива в АО «Райффайзенбанк» производится:

- по истечении срока действия аккредитива;

- при отказе Застройщика от использования аккредитива, до истечения срока его действия.

2.2.2. Второй платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью2};

2.2.3. Третий платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа3} ({v8 СуммаПлатежаПрописью3}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью3};

2.2.4. Четвертый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа4} ({v8 СуммаПлатежаПрописью4}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью4};

2.2.5. Пятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа5} ({v8 СуммаПлатежаПрописью5}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью5};

2.2.6. Шестой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа6} ({v8 СуммаПлатежаПрописью6}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью6};

2.2.7. Седьмой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа7} ({v8 СуммаПлатежаПрописью7}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью7};

2.2.8. Восьмой платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа8} ({v8 СуммаПлатежаПрописью8}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью8};

2.2.9. Девятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа9} ({v8 СуммаПлатежаПрописью9}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью9};

2.2.10. Десятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа10} ({v8 СуммаПлатежаПрописью10}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью10};

2.2.11. Одиннадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа11} ({v8 СуммаПлатежаПрописью11}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью11};

2.2.12. Двенадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа12} ({v8 СуммаПлатежаПрописью12}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью12};

2.2.13. Тринадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа13} ({v8 СуммаПлатежаПрописью13}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью13};

2.2.14. Четырнадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа14} ({v8 СуммаПлатежаПрописью14}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью14};

2.2.15. Пятнадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа15} ({v8 СуммаПлатежаПрописью15}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью15};

2.2.16. Шестнадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа16} ({v8 СуммаПлатежаПрописью16}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью16};

2.2.17. Семнадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа17} ({v8 СуммаПлатежаПрописью17}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью17};

2.2.18. Восемнадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа18} ({v8 СуммаПлатежаПрописью18}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью18};

2.2.19. Девятнадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа19} ({v8 СуммаПлатежаПрописью19}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью19};

2.2.20. Двадцатый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа20} ({v8 СуммаПлатежаПрописью20}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью20};

2.2.21. Двадцать первый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа21} ({v8 СуммаПлатежаПрописью21}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью21};

2.2.22. Двадцать второй платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа22} ({v8 СуммаПлатежаПрописью22}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью22};

2.2.23. Двадцать третий платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа23} ({v8 СуммаПлатежаПрописью23}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью23};

2.2.24. Двадцать четвертый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа24} ({v8 СуммаПлатежаПрописью24}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью24};

2.2.25. Двадцать пятый платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа25} ({v8 СуммаПлатежаПрописью25}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью25}.

2.3. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон в следующих случаях:

2.3.1. внесения изменений по соглашению Сторон;

2.3.2. изменения площади Квартиры более чем на 5% как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами кадастрового учета.

2.4. В случае, предусмотренном в пп. 2.3.2. договора, перерасчет цены договора в пределах образовавшейся разницы в сторону увеличения или уменьшения производится по цене квадратного метра, рассчитанной как частное, где делимым является цена договора, указанная в п. 2.1. договора, делителем – общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.1. договора.

2.4.1. В случае увеличения общей площади Квартиры Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.4. договора в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

2.4.2. В случае уменьшения общей площади Квартиры Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.4. Договора, в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается

### **3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию в III (Третьем) квартале 2020 г.

3.2. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Квартира передается в срок до 01 июля 2021 года. Акт приема-передачи составляется по одному для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Новосибирской области.

3.3. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента наступления условий передачи, указанных в п. 3.2 договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома 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.

3.4. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.5. Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства вправе досрочно принять Квартиру, при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет сообщение Участнику долевого строительства.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в том числе, неявка Участника долевого строительства в Квартиру с целью ее принятия, необоснованное неподписание акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие Участника долевого строительства) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для ее передачи Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.7. При наличии мелких недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика.

### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается в 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры, а в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры – с момента истечения срока, установленного договором для принятия Квартиры Участником долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Порядок исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, указан в приложении № 1 к настоящему договору.

### **5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и считается заключенным с момента государственной регистрации.

5.2. Участник долевого строительства вправе после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5.5. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания акта приема-передачи.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены договора, указанной в п. 2.1 договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

5.6. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.7. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.8. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес фактического проживания, указанный в ст. 9 договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.9. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Объектом долевого строительства могут быть изменены по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, форма, вид и размер оконных и балконных проемов могут быть изменены, количество, конфигурация и площадь помещений в многоквартирном доме могут быть изменены. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:074625:99, на земельный участок (земельные участки), образованный (-ые) в результате объединения (перераспределения, выдела). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:074625:99 а также любых иных участков, образованных из них/с их участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельных участков под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

5.11. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом не будет оборудован мусоропроводами.

5.12. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером 54:35:074625:99 под объектом строительства может быть передано в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог.

5.13. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных.

5.14. Участник долевого строительства в рамках оказания Застройщиком услуг по юридическому сервису за свой счёт выдает нотариально удостоверенную доверенность на имя сотрудника Застройщика (паспортные данные сотрудника предоставляет Застройщик) на право сдачи настоящего договора участия в долевом строительстве на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Новосибирской области, представлять интересы в Управлении Росреестра по Новосибирской области, с правом подписания и подачи заявления на государственную регистрацию, предоставления необходимых документов, с правом получения зарегистрированных документов.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае необоснованного неприятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи в установленный срок (уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры), Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере пяти процентов цены договора, указанной в п. 2.1 договора.

6.3. За нарушение Застройщиком срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 3.2 настоящего договора, Участнику долевого строительства, последний вправе требовать уплаты Застройщиком неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, 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.

6.4. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 10 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции Центрального района г. Новосибирска или мировому судье судебного участка № 4 Центрального судебного района г. Новосибирска (согласно ст. 23 ГПК РФ).

6.5. Односторонний отказ Застройщика от исполнения обязательств по Договору возможен в случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца. Односторонний отказ Застройщика от договора в указанном случае оформляется согласно требованиям 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».

6.6. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

#### **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств по Договору.

7.3. Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, один для АО «Райффайзенбанк», и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

#### **8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных 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».

8.3. В случае расторжения договора, полученные в счет оплаты договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства при расторжении договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

#### **9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**СП ООО «Сибкадемстрой»**

Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск,

ул. Каменская, 7, офис 505

ИНН: 5406710040/ КПП 540601001

ОГРН 1125476078980

р/счет 40702810867100002110

**Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк, г. Тюмень**

кор/счет **3010181080000000651**

БИК **047102651**

**Назначение платежа:**

**Оплата по Договору № {v8 НомерДоговора} от {v8 ДатаДоговораПрописью} за {v8 ПокупательФИО}.**

**Представитель по доверенности**

**№ 2-516 от «15» февраля 2017 года**

**Руководитель сектора продаж**

\_\_\_\_\_/ Д.О. Гузенко

М.П.

**{v8 ПокупательФИО1}**

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью1}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения1}

{v8 ПокупательВидДокумента1} {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта1}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта1}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт1}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью1}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке1}

**Тел.:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон1}

**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента1}

**Email:** {v8 ПокупательEmail1}

**{v8 ПокупательФИО2}**

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью2}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения2}

{v8 ПокупательВидДокумента2} {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта2}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта2}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт2}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью2}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке2}

**Тел.:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон2}

**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента2}

**Email:** {v8 ПокупательEmail2}

**{v8 ПокупательФИО3}**

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью3}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения3}

{v8 ПокупательВидДокумента3} {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта3}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта3}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт3}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью3}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке3}

**Тел.:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон3}

**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента3}

**Email:** {v8 ПокупательEmail3}

**{v8 ПокупательФИО4}**

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРожденияПрописью4}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения4}

{v8 ПокупательВидДокумента4} {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта4}

Код подразделения: {v8

ПокупательКодПодразделенияПаспорта4}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт4}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспортаПрописью4}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке4}

**Тел.:** {v8 ПокупательКонтактныйТелефон4}

**ИНН:** {v8 ПокупательИННКлиента4}

**Email:** {v8 ПокупательEmail4}

Благодарим Вас за то, что вы оказали нам доверие, поручив нам строительство вашего дома. Ваше доверие - наш главный и бесценный капитал. Надеемся, что приятные впечатления от нашей работы сохранятся навсегда!



## **ПРАВИЛА ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

### **1. Гарантийные сроки**

**5 лет** – На части объекта влияющие на безопасность и безопасную эксплуатацию здания.

Конструктивная и функциональная работоспособность элементов в области безопасности и безопасной эксплуатации объекта.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Предмет обязательств:

- Несущие элементы железобетонного каркаса.
- Стены наружные и внутренние.
- Перегородки межкомнатные.
- Ограждения окон, витражей, балконов, лоджий.
- Фасад здания.
- Окна, витражи, двери (конструкции рам, створок, коробок, стеклопакетов).

**3 года** – На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого дома.

Конструктивная и функциональная работоспособность.

Период действия: Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в жилом доме.

Предмет обязательств:

- Трубная разводка (Отопление. Водопровод. Канализация).
- Соединительные неразъемные элементы трубной разводки.
- Кабельная разводка электроснабжения.
- Соединительные неразъемные элементы разводки электроснабжения.
- Приборы учета.
- Радиаторы отопления и конвекторы.

**До момента принятия квартиры в эксплуатацию** – Эстетический вид элементов, декоративные элементы, декоративные накладки, декоративные заглушки, чистовые лицевые поверхности. Концевая арматура электроснабжения, разборная арматура сантехнических сетей.

Область обязательств: Внешний вид элементов, эстетические дефекты поверхностей (не скрываемые чистовой отделкой)

Предмет обязательств:

- Лицевые поверхности штукатурки стен, стяжки пола, потолка.
- Лицевые поверхности дверей, окон, витражей, ограждений, приборов отопления и т.п.
- Декоративные элементы отделки дверей, окон, витражей (опанелки, накладки, заглушки и т.п.).
- Лицевые поверхности стеклопакетов.
- Окрашенные поверхности.
- Розетки, выключатели, патроны, концевые заглушки электроснабжения.
- Краны, вентили, регуляторы и т.п. сантехнических сетей.

\* Застройщик вправе предоставлять услуги по гарантийным обязательствам в сроки превышающие договорные на добровольной основе по взаимной договоренности сторон.

### **2. Гарантийные условия**

Гарантия распространяется на конструктивную и функциональную работоспособность элементов Объекта попадающих в область и сроки гарантийных обязательств.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. нарушения требований нормативного температурно - влажностного режима эксплуатации объекта).
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- порчи изделия под воздействием обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, аварии по вине третьих лиц и т.п.).
- использовании не по назначению объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантия распространяется на внешний вид и эстетические дефекты поверхностей элементов Объекта, в период до

принятия квартиры в эксплуатацию, если данные дефекты возникли по вине Застройщика

Гарантийные обязательства Застройщика исполняются в формах:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, (согласно разделу 4 настоящих правил), с даты предъявления требования.

- возмещения расходов на устранение недостатков произведенных самим участником долевого строительства, по взаимной договоренности сторон. При возмещении Застройщиком расходов на устранение недостатков, Участник долевого строительства предоставляет Застройщику финансовые документы, подтверждающие оплату указанных расходов. В случае не предоставления данных документов, указанные суммы выплат Участнику долевого строительства, (если он является физическим лицом) облагаются налогом на доходы физических лиц.

- соразмерного уменьшения цены договора по взаимной договоренности сторон.

В отношении недостатков общего имущества в многоквартирном доме и прилегающей к дому территории, Участник долевого строительства вправе также предъявить требование об их устранении в адрес Управляющей организации, обслуживающей данный многоквартирный дом.

### **3. Порядок обращения и контроля исполнения гарантийных обязательств.**

Участник долевого строительства вправе зарегистрироваться на официальном сайте <http://ukkd.ru/> создав личный кабинет (собственными силами или с помощью представителя в Гарантийном отделе, далее по тексту ГО)

Претензия (заявление, заявка) Участника долевого строительства в отношении недостатков объекта долевого строительства может быть подана любым из следующих способов:

- в форме письма на официальном сайте <http://ukkd.ru/> в разделе ГО (из личного кабинета)

- в письменной форме непосредственно в ГО

- по телефону Застройщика либо по телефону указанному на сайте <http://ukkd.ru/>

- письмом по почте на адрес Застройщика, в том числе, по электронной почте - [ukkd@ngs.ru](mailto:ukkd@ngs.ru), [sastroj@sastroj.com](mailto:sastroj@sastroj.com)

- курьером,

- лично при непосредственном обращении по месту нахождения Застройщика

- при приемке объекта долевого строительства, с указанием недостатков в акте осмотра.

Каждая поступившая претензия (заявление, заявка), вне зависимости от способа ее поступления, заносится в базу.

Контроль состояния дел по претензии (факт приема претензии, дата осмотра и обследования, даты устранения замечаний, контакты организации выполняющей работы по устранению замечаний и т.п.) можно отслеживать на вышеуказанном официальном сайте (из личного кабинета).

### **4. Сроки устранения гарантийных обязательств по заявлению граждан.**

Принятие и регистрация заявления – 1 рабочий день

Обработка заявления и назначение даты обследования – 5 рабочих дней

Проведение обследования с составлением акта – 1 рабочий день

Принятие решения о том, является ли указанное замечание Гарантийным случаем или нет (с ответом) – 5 рабочих дней

Назначение дат и сроков устранения замечаний (по каждой позиции, с учетом технической возможности и погодных условий) – 5 рабочих дней

Устранение замечаний – не более 45 календарных дней или иные сроки по согласованию с Участником долевого строительства

Подписание акта устранения замечаний – 1 рабочий день (по каждой устраненной позиции замечаний)

**Застройщик**  
**СП ООО «СибАкадемстрой»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ / Гузенко Д.О.

\_\_\_\_\_

Приложение 2  
к договору № {v8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве  
от {v8 ДатаДоговораПрописью}

План квартиры № {v8 НомерКвартиры} в блок-секции {v8 БлокСекция} на {v8 Этаж} этаже многоэтажного жилого дома по ул. Декабристов, № {v8 СтроительныйНомер} (по генплану)

Общая площадь квартиры составляет {v8 ПлощадьОбщая} кв.м.  
Застройщик  
СП ООО «Сивакадемстрой»

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/ Гузенко Д.О.  
М.П.

\_\_\_\_\_