

**ДОГОВОР № \_\_-ЕЗ**  
**участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Муниципальное унитарное предприятие города Новосибирска «Управление заказчика по строительству подземных транспортных сооружений» (МУП «УЗСПТС»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Мысика Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) **многоэтажный жилой дом № 3 (по генплану) с помещениями общественного назначения – II этап строительства многоэтажных жилых домов (общая площадь объекта – 10 209,6 м<sup>2</sup>, в т.ч. помещения общественного назначения – 636,79 м<sup>2</sup>; количество этажей – 21; строительный объем – 32 994,85 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части – 1 867,50 м<sup>3</sup>; количество квартир 144)**, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, на земельном участке площадью 19 845 (Девятнадцать тысяч восемьсот сорок пять) кв.м. с кадастровым номером 54:35:032830:1547 (далее – Дом), и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**1.2.** Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

- \_\_\_\_\_ квартира № \_\_ общей проектной площадью \_\_ кв. м., общей проектной жилой площадью \_\_ кв. м., общей проектной площадью с учетом лоджии \_\_ кв. м., с проектной площадью помещений: прихожая – \_\_ кв.м., жилая комната – \_\_ кв.м., кухня - \_\_ кв.м., сан.узел – \_\_ кв.м., лоджия – \_\_ кв.м.; на \_\_\_\_\_ этаже в осях (\_\_\_\_, \_\_\_\_ ) в **Многоэтажном жилом доме № 3 (по генплану) с помещениями общественного назначения – II этап строительства многоэтажных жилых домов по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск** (адрес строительный), а также имущество, которое в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ будет принадлежать собственникам квартир на праве общей долевой собственности после ввода Дома в эксплуатацию, а именно:
  - межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры в жилой части, технические этажи, чердаки, кровля, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме, оборудование (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, предназначенный для эксплуатации Дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, санитарные узлы, предназначенные для общего пользования, помещения санитарного и технического назначения, помещение ТСЖ, подсобные помещения, пожарные посты с помещениями охраны.

**1.3.** Основания для заключения настоящего договора:

- договор аренды земельного участка (части) на территории города Новосибирска № 125605р от 28.07.2016 года (кадастровый № 54:35:032830:1547), зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской

области 05 августа 2016 года № рег. 54-001/886/2016-214/1 и Дополнительное соглашение №1 от 24.08.2017 года к Договору аренды земельного участка от 28.07.2016 № 125605р зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 07 сентября 2017 года № рег. 54:35:032830-1547-54/001/2017-214;

- разрешение на строительство № 54-Ru54303000-250-2016 от 08.12.2016 года, с изменениями №54-Ru54303000-250и-2018 от 08.06.2018г., с изменениями №54-Ru54303000-250/1и1-2018 от 29.06.2018г., выдано Управлением архитектурно-строительной инспекции (УАСИ) мэрии города Новосибирска. Срок действия - до 30 сентября 2018 года.

**1.4.** Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – III квартал 2018 года.

**1.5.** Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение трёх месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п.1.4. Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**1.6.** Указанный в п.1.1. Договора адрес является строительным адресом Дома. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, ему будет присвоен почтовый адрес.

**1.7.** Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 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 Российской Федерации», обеспечивается:

1.7.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом и (или) договором;

1.7.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

1.8. В соответствии со ст.12.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ, исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечено путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору. Застройщиком заключен генеральный договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со страховой организацией ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, юридический адрес: 390023, ОБЛАСТЬ РЯЗАНСКАЯ, ГОРОД РЯЗАНЬ, УЛИЦА ЕСЕНИНА, 29).

## **2. Цена Договора. Порядок и сроки оплаты цены договора**

**2.1.** Цена договора - определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. Договора и денежных средств на оплату услуг застройщика.

**2.2.** Цена договора составляет – **(сумма, условия оплаты).**

**2.3.** Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, используются Застройщиком в соответствии со ст.18 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Создаваемые за счет Застройщика (или привлеченных им денежных средств третьих лиц) инженерные сети и сооружения вне границ Дома, а так же связанные с их созданием технические условия не входят в состав общего имущества Дома и являются собственностью лица, профинансировавшего их создание.

**2.4.** Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства «под самоотделку».

Расчетная сейсмостойкость – 6 баллов, класс энергоэффективности здания - «В+» высокий.

В цену, указанную в п.2.2. Договора, в соответствии с проектом включены следующие виды внутренних отделочных специальных работ:

- установка входной двери в квартиру по проекту;
- межкомнатные двери не устанавливаются;
- наружные самонесущие стены из обыкновенного глиняного кирпича толщиной 250мм с последующим утеплением и облицовкой керамическим кирпичом толщиной 120мм;
- кирпичные стены и перегородки с улучшенной штукатуркой;
- потолок (поэтажные перекрытия) – монолитные железобетонные плиты;
- покрытие пола – цементно-песчаная стяжка без укладки напольного покрытия (в санузле с устройством гидроизоляции без укладки керамической плитки);
- покрытие пола на лоджиях – монолитные железобетонные плиты;
- устройство трубной разводки системы отопления с установкой запорно-регулирующей арматуры и отопительных приборов;
- устройство внутриквартирных систем холодного и горячего водоснабжения, включая узлы учёта расхода воды – без внутренней разводки до сантехнических приборов;
- устройство сетей канализации в объёме поэтажных стояков, без внутренней разводки и установки ванн и сантехнических приборов;
- установка подоконников, порогов балконных дверей, оконных блоков и балконных дверей с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ переплётах, укомплектованных фурнитурой;
- электромонтажные работы (монтаж внутриквартирной электропроводки с установкой розеток и выключателей);
- телефонизация – устройство кабельных каналов от мест распределительных щитов до ввода в квартиру;
- установка коллективной телевизионной антенны и телевизионного усилителя – не производится;
- распределительные сети телевидения выполняются от поэтажных щитков до ввода в квартиру;
- автоматическая система пожарной сигнализации – согласно проекту;
- система вентиляции – согласно проекту. Установка вентиляционных решёток и вентиляторов в помещениях квартир Застройщиком не производится;
- установка телефона в «Помещении» производится Участником долевого строительства за свой счёт и самостоятельно.

По соглашению сторон может быть выполнена отделка квартиры «под ключ» по типовому варианту либо по индивидуальному дизайн-проекту. Порядок и сроки оплаты согласовываются в дополнительном соглашении.

**2.5.** Разница между суммой платежей, вносимой Участником долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство, определенной после окончания строительства, является финансовым результатом Застройщика и остается в его распоряжении.

**2.6.** Оплата по настоящему Договору может осуществляться в наличном или в безналичном порядке.

Безналичный порядок – оплата производится Участником долевого строительства, в сроки установленные Договором, на расчетный счет Поверенного, указанный в Договоре.

Наличный порядок – оплата производится Участником долевого строительства путем внесения в кассу Поверенного наличных денежных средств.

**2.7.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме в соответствии с п.2.2. настоящего Договора.

**2.8.** Обязанности Участника долевого строительства по оплате Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. Договора, считаются исполненными в полном объеме после внесения денежных средств за данный объект на счет Поверенного.

По желанию сторон Договора, оплата цены настоящего договора может быть произведена путем зачета однородных встречных денежных обязательств, при этом в акте зачета встречных однородных требований должны быть указаны данные Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 Договора, оплата которого производится Участником долевого строительства указанным способом.

**2.9.** Факт оплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 Договора, подтверждается платежным поручением, копией приходного кассового ордера, выданными Поверенным, либо справкой, выданной Застройщиком, подтверждающей факт оплаты.

### **3. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

**3.1** Обязательства Застройщика и Участника долевого строительства по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств, в том числе по оплате, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**3.2** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту.

**3.3** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.1.5. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства в соответствии с Договором, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о дате явки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства (срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства), а так же предупредить о последствиях бездействия или неявки Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, или вручено Участнику долевого строительства под расписку.

**3.4** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика в соответствии с п.3.3. Договора, обязан явиться самостоятельно в день, указанный в сообщении, либо направить своего уполномоченного представителя, для принятия Объекта долевого строительства. Срок, указанный в сообщении, является сроком начала передачи и принятия Объекта долевого строительства.

**3.5** В случае, если Участник долевого строительства не принял Объект долевого строительства без мотивированного отказа (акт о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора) в срок, указанный в п.3.4. Договора, Застройщик вправе по истечении 30 (тридцати) календарных дней, со дня получения Участником долевого строительства сообщения (п.3.3. Договора), оформить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, подписав его со своей стороны и направив Участнику долевого строительства, при этом:

- односторонний акт подтверждает надлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору;
- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства и возникает у него с даты подписания Застройщиком одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, в соответствии с п.3.3. Договора, либо, если оператором почтовой связи Застройщику возвращено заказное письмо с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре, либо за истечением срока хранения.

**3.6** После подписания передаточного акта на Объект долевого строительства, ответственность, в том числе по основаниям, указанным в п.3.5 Договора, за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося на Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

**3.7** Участник долевого строительства, с момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта долевого строительства, с соблюдением существующих единых норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего общего имущества, с заключением соответствующих договоров, исходя из фактических затрат.

**3.8** В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п.1.5. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

### **4. Права и обязательства сторон**

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства Дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора.

4.1.2. Осуществлять комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома, в соответствии с условиями Договора.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.4. Представить в орган осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.5. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, либо адреса внесения наличных денежных средств, указанных в Договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений.

4.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. В случае необходимости, Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома осуществлять процедуру межевания земельного участка (раздел, объединение, преобразования земельного участка и изменения границы части земельного участка, в границах которой осуществляется строительство многоквартирного жилого дома), предоставленного для строительства, в том числе с формированием новых частей земельных участков, а также производить разделение, выдел и перераспределение земельных участков. Данное условия является согласием Участника Долевого строительства, на то, что без дополнительного письменного согласования Застройщик вправе изменять состав предмета залога 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 Российской Федерации».

4.2.2. С целью выполнения обязательств, предусмотренных п.1.4. Договора, привлекать кредитные или заёмные средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства в пределах Цены настоящего договора.

4.2.3. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены Договора в порядке и в сумме, указанной в Договоре.

4.3.2. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в Договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их изменения.

4.3.3. Участник долевого строительства обязуется вносить плату за содержание Объекта долевого строительства в соответствии со ст.153 Жилищного кодекса Российской Федерации (холодная и горячая вода, канализация, отопление, уборка подъездов и придомовой территории, обслуживание лифтов, освещение подъездов, и придомовой территории, вывоз мусора, охрана и т.п.) и имущества общего пользования (в доле пропорциональной площади объекта долевого строительства) с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства, или иному документу о передаче, с момента такой передачи, на основании расчетов, предоставляемых управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом в соответствии со ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней, с даты выставления управляющей организацией счета.

4.3.4. Участник долевого строительства обязуется сдать документы в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящего Договора на регистрацию в срок, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. В подтверждение выполнения обязательства по настоящему пункту, Участник долевого строительства предоставляет Застройщику копию расписки о

принятии документов на регистрацию настоящего Договора, выданной органом осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты получения указанной расписки.

4.3.5. Участник долевого строительства обязуется сдать документы в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца, со дня подписания передаточного акта, одностороннего передаточного акта, подписанного Застройщиком.

4.3.6. Настоящим пунктом Участник долевого строительства, являясь одновременно залогодержателем, дает свое согласие (согласие залогодержателя) Застройщику, который одновременно является залогодателем, на процедуру межевания земельного участка, предоставленного для строительства Дома, изменение назначения указанного земельного участка, формирование частей земельных участков, внесение изменений в договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства Дома, строительство подземных автостоянок и/или парковок, трансформаторной подстанции, а так же на изменение состава предмета залога 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 Российской Федерации».

Иных согласий Участника долевого строительства, который одновременно является залогодержателем, на осуществление Застройщиком, который одновременно является залогодателем, действий по настоящему пункту не требуется.

4.3.7. Участник долевого строительства согласен на внесение Застройщиком изменений в проект дома, указанном в п.1.1, в части касающейся перепланировки Объектов долевого строительства, не указанных в настоящем Договоре, изменения назначения общего имущества, и в части изменения назначения жилых и нежилых помещений входящих в состав Дома.

4.3.8. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Уступить права требования на объект долевого строительства указанный в п.1.2 Договора третьим лицам, только с согласия застройщика после уплаты им Цены уступаемого объекта, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, в порядке, установленном настоящим Договором или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4.2. Передача прав и обязанностей оформляется соглашением между Участником долевого строительства и правопреемником участника долевого строительства при этом, к правопреемнику Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору, если иное не будет предусмотрено указанным соглашением. После подписания соглашения, Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление о состоявшейся уступке прав требования с приложением копии соглашения об уступке права требования. В случаях предусмотренных Законом Участник долевого строительства получает согласие Застройщика на перевод долга.

4.4.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет новый участник долевого строительства.

4.4.4. Если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, по своему выбору потребовать от Застройщика:

- а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- б) соразмерного уменьшения цены договора;
- в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

### **5. Гарантии качества**

**5.1.** Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а так же иным обязательным требованиям.

**5.2.** Участник долевого строительства за свой счет и своими силами производит чистовую отделку Объекта долевого строительства, оборудует Объект долевого строительства сантехникой, электроплитой и другим бытовым оборудованием. Гарантии качества не распространяются на оборудование, материалы и работы которые использованы, установлены и проведены участником долевого строительства.

**5.3.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

**5.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

**5.5.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. 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 так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, реконструкции, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

## **6. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства**

**6.1.** Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и 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».

**6.2.** Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства является разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и передаточный акт.

**6.3.** Застройщик обязан передать разрешение на ввод Дома в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

**6.4.** Застройщик обязан в сроки, установленные в настоящем Договоре для Участника долевого строительства по регистрации настоящего Договора, передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора.

**6.5.** Застройщик обязан передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, документы Застройщика на Объект долевого строительства, необходимые для регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

**6.6.** Участник долевого строительства или его правопреемник вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после подписания передаточного акта.

**6.7.** При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не учитывается площадь балконов, лоджий, веранд, террас, а так же иного имущества, которое в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ относится к общему имуществу.

**6.8.** Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также регистрацией права собственности на Объект долевого строительства по настоящему Договору.

**6.9.** Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного Застройщиком с первым участником долевого строительства, осуществляется на основании заявления Застройщика и Участника долевого строительства.

## **7. Ответственность сторон**

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

**7.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов, предусмотренных п.4.3.3. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику неустойку в размере 0,3% от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

**7.3.** В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.2. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. В случае невыполнения указанного обязательства Участником долевого строительства, он считается надлежаще уведомленным при направлении ему уведомлений по адресу, указанному в Договоре. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

**7.4.** В случае нарушения установленного п.2.2. Договора срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.5.** С момента подписания передаточного акта или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

**7.6.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Застройщиком или Участником долевого строительства, сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором и 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» неустойки (штрафы, пени, и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки).

**7.7.** В случае нарушения Участником долевого строительства срока сдачи настоящего Договора на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, согласно п.4.3.4. Договора, Застройщик имеет право самостоятельно подать настоящий Договор на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с последующим возмещением Участником долевого строительства расходов, понесенных Застройщиком на оплату государственной пошлины.

Участник долевого строительства обязан возместить расходы по оплате государственной пошлины Застройщику в срок, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты выставления Застройщиком счета.

**7.8.** В случае нарушения Участником долевого строительства срока возмещения расходов, указанных в п.7.7. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства.

## **8. Порядок разрешения споров**

**8.1.** Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору. Претензии подаются через почту заказным письмом с уведомлением о вручении. Иной порядок



подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. Срок для рассмотрения претензии – 30 дней с даты получения претензии.

**8.2.** При не достижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего суда на территории города Новосибирска, с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

## **9. Прочие условия**

**9.1.** Застройщик гарантирует, что указанные в п.1.2 Договора права на Объекты долевого строительства никому не проданы, не заложены, под арестом и спором не состоят, а так же не обременены другими обязательствами, за исключением 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 Российской Федерации».

**9.2.** Договор и (или) уступка прав требований по Договору, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента осуществления регистрации.

**9.3.** Изменение Договора и его расторжение возможно по соглашению Сторон, совершаемому в простой письменной форме, а также в одностороннем порядке, в связи с отказом одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**9.4.** Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, установленный п.1.5 Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**9.5.** По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**9.6.** Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- просрочки уплаты Цены Договора в течение более чем два месяца;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**9.7.** В случае одностороннего отказа Застройщиком или Участником долевого строительства от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления заказным письмом с описью вложения об одностороннем отказе от исполнения договора.

**9.8.** В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в связи с просрочкой уплаты Участником долевого строительства Цены договора (части цены договора) в течение более чем два месяца, договор подлежит расторжению в порядке, предусмотренном п.3 ст.9 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 Российской Федерации».

**9.9.** При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным п.9.4. Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства уплаченную последним Цену договора, в течение 60 (Шестидесяти) дней со дня расторжения Договора.

При расторжении договора по основаниям, предусмотренным п.9.5. и п.9.6. Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства уплаченную последним Цену договора, в течение 60 (Шестидесяти дней) со дня расторжения Договора.

**9.10.** Если какое-либо из положений или условий настоящего Договора будет считаться, окажется, или будет признано недействительным, противозаконным, или не имеющим юридической силы по какой-либо причине согласно решению суда или каким-либо иным законным образом, то недействительность или неприменимость данного положения не повлияют и не изменят действительности остальных условий и положений настоящего Договора, и Застройщик, и Участник долевого строительства обязуются изменить, дополнить, или заменить любое из таких недействительных положений, действительными положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался настоящим Договором, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

**9.11.** Настоящий Договор и документы поименованные в договоре представляют собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства и никакие гарантии или договоренности, устные или иные, не отраженные в настоящем Договоре, не имеют силы и являются недействительными.

**9.12.** В случаях, неурегулированных Договором, Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются 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 иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**9.13.** В рамках настоящего Договора Участник долевого строительства направляет все претензии, уведомления, сообщения, письма и иную корреспонденцию на адрес МУП «УЗСПТС» в г. Новосибирске, указанный в реквизитах Застройщика.

**9.14.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, второй для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства.

**9.15.** К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:  
- Приложение № 1. План создаваемого Объекта долевого строительства на 1 листе.

#### **Реквизиты и подписи Застройщика и Участника долевого строительства.**

##### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Муниципальное унитарное предприятие города Новосибирска «Управление заказчика по строительству подземных транспортных сооружений» (МУП «УЗСПТС»)

**Юридический адрес:** 630112, г. Новосибирск, ул. Кошурникова, 12а

(он же почтовый и фактический адрес)

**ОГРН** 1035402471411

**ИНН** 540 601 07 78 **КПП** 540 101 001

##### **ПОВЕРЕННЫЙ на основании договора поручения от 09.12.2016г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» (ООО «ИС»)**

**Юридический адрес:** 630091, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 64, оф. 811

**Фактический адрес:** 630112, г. Новосибирск, ул. Кошурникова, 12а, оф. 14

**ОГРН** 1155476072674

**ИНН** 5406587678 **КПП** 540601001

**р/сч.** 40702810202400009439

в Филиале №5440 ВТБ (ПАО)

**К/сч.** 30101810450040000719 в Сибирском ГУ Банка России

**БИК** 045004719

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН:**

<p><b><u>ЗАСТРОЙЩИК:</u></b> Директор  _____/А.В. Мысик /  (М.П)</p>	<p><b><u>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</u></b> Участник долевого строительства  _____/ФИО/</p>
--	---

**План создаваемого Объекта долевого строительства**

- \_\_\_\_\_ квартира № \_\_\_ общей проектной площадью \_\_\_ кв. м., общей проектной жилой площадью \_\_\_ кв. м., общей проектной площадью с учетом лоджии \_\_\_ кв. м., с проектной площадью помещений: прихожая – \_\_\_ кв.м., жилая комната – \_\_\_ кв.м., кухня - \_\_\_ кв.м., сан.узел – \_\_\_ кв.м., лоджия – \_\_\_ кв.м.; на \_\_\_\_\_ этаже в осях ( \_\_, \_\_ ) в Многоэтажном жилом доме № 3 (по генплану) с помещениями общественного назначения – II этап строительства многоэтажных жилых домов по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск (адрес строительный)

Местоположение Объекта долевого строительства обозначено на плане сноской с указанием номера квартиры:



Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора № \_\_\_-ЕЗ участка в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года.

**ПОДПИСИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СТОРОН:**

<p><b><u>ЗАСТРОЙЩИК:</u></b></p> <p>Директор</p> <p>_____ /А.В. Мысик /</p> <p>(М.П)</p>	<p><b><u>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</u></b></p> <p>Участник долевого строительства</p> <p>_____ /ФИО/</p>
--	---