

**ДОГОВОР № НС/КВ-
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

«___» _____ 201__ г.

Закрытое акционерное общество «**НОВОСИБСТРОЙСЕРВИС**» (ЗАО «**НОВОСИБСТРОЙСЕРВИС**»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Кольцовой Аллы Анатольевны**, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Савельевым Александром Евгеньевичем «16» декабря 2015 г. и зарегистрированной в реестре за № 9-1762, с одной стороны, и

Граждан __ **Российской Федерации** _____, пол – _____, «__» _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан «__» _____ года, код подразделения ____, зарегистрированн__ по адресу: _____, именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

все вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,

в соответствии с 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», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **блок № __ жилого дома с офисными помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией, многоуровневой автостоянкой, жилых домов с офисными помещениями, многоуровневой автостоянкой и распределительный пункт со встроенной трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Шевченко, 5 стр.** (далее – «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Объект долевого строительства, как этот термин определен п.1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства на условиях и в сроки в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором:

- **отдельная __-х комнатная (____ комнатная) квартира №__**, назначение: жилое помещение, этаж «__», ориентировочной общей площадью ____ (____) **кв.м.** (именуемая в дальнейшем «Объект долевого строительства»).

Объект долевого строительства состоит из следующих комнат и помещений вспомогательного использования: _____ ориентировочной площадью ____ (____) кв.м., _____ ориентировочной площадью ____ (____) кв.м.

Ориентировочная общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы ориентировочной площади всех его частей, в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением балкона ориентировочной площадью ____ (____) **кв.м.** (площадь балкона указана с применением понижающего коэффициента 0,3).

Место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого Здания указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Основные характеристики многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства: вид: многоквартирный дом, назначение: жилой, этажность: _____, общая площадь _____ кв.м.; материал наружных стен: _____; материал поэтажных перекрытий: _____; класс энергоэффективности: _____; сейсмостойкость: _____.

1.3. Результатом деятельности Сторон по настоящему Договору является передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи для последующего оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникнет доля в праве собственности на общее имущество в Здании в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»). Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества в Здании, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, указан в Проектной декларации.

1.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (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.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта приема передачи объектов долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства.

1.5. Приобретение Участником долевого строительства прав требований в отношении Объекта долевого строительства в соответствии с положениями настоящего Договора не является основанием для приобретения каких-либо прав (в том числе права собственности или доли в праве общей собственности) на нежилые помещения, не относящиеся к общему имуществу, а также на помещения автостоянки и/или машино-места), и/или права собственности на отдельное машино-место, и/или все, что непосредственно связано с указанной автостоянкой. Указанные машино-места являются отдельными объектами недвижимости, не входящими в состав общего имущества собственников помещений в Здании, и могут быть приобретены по отдельным договорам.

1.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае внесения Застройщиком изменений в проектную документацию Здания при строительстве Здания, в котором расположен Объект долевого строительства, согласно п. 1.7. Договора и/или после ввода в эксплуатацию Здания в результате уточненного обмера площади специалистами уполномоченного на то органа технической инвентаризации, площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, может быть изменена. Изменение общей площади Объекта долевого строительства в сторону ее увеличения или уменьшения менее, чем на 5 (Пять) % (включительно) от указанной в п. 1.2. настоящего Договора, не является существенным изменением размера (площади) Объекта долевого строительства, не влечет ухудшение его качеств, а также не является существенным изменением условий настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению о том, что право на расторжение настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с пп. 2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ в случае существенного изменения размера Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при наличии расхождений в площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего Договора, и фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов).

1.7. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Здания при строительстве блока № 4а Здания в

котором расположен Объект долевого строительства в установленном законом порядке. При этом информацию о внесении изменений в проектную документацию Застройщик в соответствии с п. 6 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ обязан опубликовать в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 10 (десяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

1.8. Принимая во внимание п. 1.7. Договора Стороны пришли к соглашению о том, что в случае изменения нумерации Объекта долевого строительства (квартиры), и/или ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, и/или ориентировочной площади балкона, указанной в п. 1.2. Договора, в связи с внесением Застройщиком изменений в проектную документацию Здания при строительстве Здания, в котором расположен Объект долевого строительства, в установленном законом порядке Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору, по условиям которого Стороны внесут соответствующие изменения в Договор по изменению нумерации Объекта долевого строительства (квартиры), и/или ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, и/или ориентировочной площади балкона, а также Стороны обязуются обеспечить государственную регистрацию дополнительного соглашения к Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, а также в порядке и срок, согласно п.п. 1.8.1, 1.8.2. Договора.

1.8.1. Стороны пришли к соглашению о заключении дополнительного соглашения к Договору, указанного п. 1.8. Договора, и предоставлении дополнительного соглашения к Договору, указанного п. 1.8. Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты опубликования Застройщиком в проектной декларации изменений, касающихся фактов внесения изменений в проектную документацию, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

1.8.2. Стороны во исполнение обязательств по государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору, указанного в п. 1.8. Договора, пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства обязуется в срок, указанный в п. 1.8.1. Договора, явиться лично либо организовать явку своего уполномоченного представителя, для подачи документов на государственную регистрацию дополнительного соглашения к Договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также предоставить все необходимые документы, обязанность по предоставлению которых возлагается действующим законодательством Российской Федерации на Участника долевого строительства, для регистрации дополнительного соглашения к Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.8.3. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств, указанных в п.п. 1.8., 1.8.1., 1.8.2. Договора, по заключению дополнительного соглашения к Договору и его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Застройщик вправе понудить Участника долевого строительства к заключению дополнительного соглашения к Договору, указанного в п. 1.8. Договора, в судебном порядке.

1.9. В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома (Здания), и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

Статья 2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Документы, подтверждающие права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, указаны в Проектной декларации, опубликованной, размещенной и представленной на Интернет - сайте: <http://www.snegiri.com>.

Статья 3. Цена Договора и условия оплаты

3.1. Цена настоящего Договора составляет ____ (_____) рублей.

3.1.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом:

3.1.1.1. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика **равна** ____ (_____) рублей, НДС не облагается;

3.1.1.2. сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства равна ____ (_____) рублей.

3.1.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.1.1.2. настоящего Договора подлежат использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.1.3. Если после завершения строительства Здания и передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, сумма денежных средств, полученных Застройщиком по настоящему Договору в порядке возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства превысит соответствующие затраты Застройщика, то сумма указанного превышения остается у Застройщика и засчитывается в счет увеличения оплаты услуг Застройщика по настоящему Договору.

3.1.4. Стороны пришли к соглашению, что цена настоящего Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению, в том числе в случае изменения (увеличения или уменьшения) ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации или органа кадастрового учета, за исключением случая, если Стороны придут к взаимному соглашению об изменении цены Договора.

3.2. Уплата цены настоящего Договора, в размере, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке и в сроки:

3.2.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11.2. настоящего Договора вне зависимости от наличия или отсутствия счета, выставленного Застройщиком.

3.2.2. Сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств **Публичного акционерного общества «Сбербанк России»** (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19; далее – Банк), полученных по Кредитному договору, заключенному между Участником долевого строительства и Банком в г. Новосибирске, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11.2. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия счета, выставленного Застройщиком.

3.2.2.1. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства согласно ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

3.2.2.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект

долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залогу является Банк. Права Залогодержателя удостоверяются закладной.

3.3. Застройщик и Участник долевого строительства признают и подтверждают, что в случае неисполнения Участником долевого строительства его обязательств, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора, в срок, предусмотренный п.3.2. настоящего Договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.4. Застройщик и Участник долевого строительства признают и подтверждают, что в случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке согласно п. 3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства не вправе предъявлять каких-либо претензий к Застройщику, а также не вправе предъявлять каких-либо претензий и/или притязаний к Объекту долевого строительства, и/или Зданию, и/или каким-либо их частям.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется в соответствии с экспликацией, выданной по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации, или документов кадастрового учета.

3.6. Одновременно Стороны признают и подтверждают, что изменение площади и (или) объема общего имущества в Здании не является существенным изменением условий настоящего Договора и не влечет изменение цены настоящего Договора.

3.7. Оплата по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства вне зависимости от наличия либо отсутствия счета, выставленного Застройщиком, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.1. настоящего Договора.

3.8. В целях определения срока и своевременности осуществления платежей, предусмотренных настоящим Договором, Стороны договорились, что платежи, предусмотренные настоящим Договором, считаются осуществленными своевременно, если платеж (сумма денежных средств, подлежащая перечислению/оплате) зачислен на банковский счет соответствующей Стороны, в срок, установленный настоящим Договором.

3.8. Все расходы, связанные с перечислением денежных средств по настоящему Договору (в том числе в случае расторжения Договора), несет Участник долевого строительства.

Статья 4. Обязательства Сторон

4.1. Для реализации настоящего Договора Застройщик обязуется:

4.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее **"30" июня 2017 года** при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора.

При этом Стороны признают и подтверждают, что в случае не соблюдения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. и п.4.3.1. настоящего Договора до указанного в настоящем пункте срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, неустойки (пени), предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ за нарушение Застройщиком указанного в настоящем пункте срока передачи Объекта долевого строительства, в отношении Застройщика не начисляются и не уплачиваются.

При соблюдении Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора Застройщик в соответствии с п. 3 ст. 8

Федерального закона № 214-ФЗ допускает досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, с учетом положений, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

4.1.3. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Нести все расходы, возлагаемые действующим законодательством Российской Федерации на Застройщика, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Застройщика,.

4.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Для реализации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести уплату цены настоящего Договора в размере и в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора.

4.3.2. Нести все расходы, возлагаемые действующим законодательством Российской Федерации на Участника долевого строительства, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Участника долевого строительства,.

4.3.3. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

4.3.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.3.5. В срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать заявление, а также иные необходимые документы, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.6. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе оплачивать все официальные платежи - сборы, государственные пошлины и пр.

4.3.7. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.8. Не позднее 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора явиться лично либо организовать явку своего уполномоченного представителя для подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии предоставления Застройщику всех необходимых документов для регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.9. В случае осуществления переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства (установки перегородок и т.д.) производить их в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, г. Новосибирска и Новосибирской области.

4.3.10. С момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (либо составления Застройщиком акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке) нести все расходы по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также по оплате других эксплуатационных услуг в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества в Здании.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

5.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.3.4. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.3.4. настоящего Договора (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Застройщик по своему выбору, без какого-либо согласования с Участником долевого строительства, вправе:

- составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 0,5% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по принятию Объекта долевого строительства до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

либо

- отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения своих обязательств по настоящему Договору. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства по адресу, указанному в п. 12.2. настоящего Договора, уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

Указанное уведомление должно быть направлено Застройщиком заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

Стороны пришли к взаимному соглашению, что в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения своих обязательств по настоящему Договору по обстоятельствам, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.7.3. настоящего Договора, в течение 10 календарных дней с даты регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соглашения о расторжении настоящего Договора.

Статья 6. Уступка прав по Договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Договор уступки прав требования по настоящему Договору считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несут стороны договора уступки.

6.5. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от Участника долевого строительства Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

6.6. По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате Договора участия в долевом строительстве.

6.7. За работу, проведенную Застройщиком в соответствии с п.п. 6.5., 6.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивают Застройщику сумму денежных средств, составляющую не более 2% от цены настоящего Договора (включая НДС 18%).

6.8. Уплата суммы денежных средств в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 3 (Три) банковских дней с даты составления Застройщиком Справки об исполнении обязательства по оплате Договора участия в долевом строительстве.

6.9. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

Статья 7. Действие Договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, вступает в силу с момента такой государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.2.1. по обоюдному соглашению Сторон, с подписанием двухстороннего соглашения о расторжении настоящего Договора, которое подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

7.2.2. на основании решения суда по требованию одной из Сторон настоящего Договора;

7.2.3. в случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным положениями пп. 1-4 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, а также по основаниям, предусмотренным иными федеральными законами.

Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по иным основаниям, не предусмотренным настоящим пунктом, не допускается;

7.2.4. в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором;

7.3. В случае расторжения настоящего Договора независимо от оснований такого расторжения Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случае их начисления согласно требованиям Федерального закона № 214-ФЗ путем их перечисления на счет Участника долевого строительства по следующим реквизитам: счет № _____ БИК _____ кор.счет _____

ИНН _____ Банк: ПАО Сбербанк, г. Москва.

В случае, если вышеуказанный счет Участника долевого строительства будет закрыт и в срок, установленный Федеральным законом № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случае их начисления согласно требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.4. Настоящий Договор прекращается по выполнении Сторонами всех обязательств по настоящему Договору и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 8. Ответственность Сторон

8.1. Каждая из Сторон должна выполнять свои обязательства надлежащим образом, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

8.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

Статья 9. Форс-мажор

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия, запретительные меры, принимаемые государственными органами, нормативные акты государственных органов запрещающего характера, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему Договору.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему

Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, при этом указанный способ разрешения спора рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования.

До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (Тридцать) дней со дня ее получения.

10.2. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Прочие условия

11.1. С момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи все расходы по оплате коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг в отношении Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

11.2. Стороны договорились, что уплата денежных средств по настоящему Договору будет производиться по следующим реквизитам Застройщика:

р/счет № 40702810444070000336
Сибирский банк ПАО Сбербанк, г. Новосибирск
БИК 045004641,
к/с 30101810500000000641

11.3. Участник долевого строительства также несет следующие затраты, которые подтверждаются соответствующими документами, представленными Застройщиком или Управляющей компанией, в случае если она будет осуществлять управление многоквартирным домом, в котором расположен Объект долевого строительства:

11.3.1. единовременные затраты по созданию ТСЖ (в случае его создания);

11.3.2. затраты на эксплуатационные и коммунальные услуги с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

11.3.3. затраты по охране Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) дней после передачи ему Объекта долевого строительства на основании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства перечислить на счет Застройщика или Управляющей компании, в случае если она будет осуществлять управление многоквартирным домом, в котором расположен Объект долевого строительства, стоимость коммунальных услуг по Объекту долевого строительства за три месяца вперед.

Участник долевого строительства обязан не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты оформления права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства компенсировать Застройщику или Управляющей компании, в случае если она будет осуществлять управление многоквартирным домом, в котором расположен Объект долевого строительства, затраты, предусмотренные п.п. 11.3.1., 11.3.2., 11.3.3. настоящего Договора, за следующий период: с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до даты оформления права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в создании Здания, является конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

При нарушении условий конфиденциальности виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные ею в связи с этим убытки.

11.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны

письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.6. Любая договорённость между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждается Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между Сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.

11.8. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами Федерального закона № 214-ФЗ и действующего законодательства РФ.

11.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 - Место расположения Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 - Характеристики Объекта долевого строительства.

11.11. Участник долевого строительства подтверждает, что подписал настоящий Договор после ознакомления с текстом настоящего Договора и всех Приложений к настоящему Договору, указанных в п. 11.10. настоящего Договора.

11.12. Настоящий Договор составлен в **3 (три)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

12.1. Застройщик:

ЗАО «НОВОСИБСТРОЙСЕРВИС»

Адрес места нахождения: 630091,
г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 23.

Адрес для почтовых отправок: 630102,
г. Новосибирск, ул. Шевченко, дом 11.

ИНН 5406260792, КПП 540601001,

ОГРН 1035402503685, дата внесения записи
в ЕГРЮЛ о создании: 28.08.2003 г.,

Свидетельство о государственной
регистрации выдано Инспекцией
Министерства РФ по налогам и сборам по
Центральному району г. Новосибирска.

Банковские реквизиты:

р/счет № 40702810444070000336

Сибирский банк ПАО Сбербанк, г.

Новосибирск

БИК 045004641,

к/с 30101810500000000641

12.2. Участник долевого строительства:

Граждан__ Российской Федерации

_____, пол – _____, «__» _____

_____ года рождения, место рождения:

_____, паспорт _____ выдан «__» _____

_____ года, код подразделения _____,

зарегистрированн__ по адресу: _____

По доверенности

_____ / _____

_____ /**А.А. Кольцова** /
М.П.

_____ /

МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ
Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве №НС/КВ- от «__» _____ 201__ г., располагается на плане создаваемого Здания в строительных осях: _____.

Место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого Здания в графическом виде:

Блок ____, этаж __

Настоящее Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве №НС/КВ- от «__» _____ 201__ г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
По доверенности

Участник долевого строительства:

_____/А.А. Кольцова/

_____/_____

_____/_____

**ХАРАКТЕРИСТИКИ
Объекта долевого строительства**

1. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации на Здание, с нижеследующими характеристиками:

- по кирпичным стенам и перегородкам выполняется улучшенная штукатурка;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- входная дверь: деревянная, глухая, однопольная;
- без межкомнатных дверей;
- потолки: монолитная железобетонная плита;
- межкомнатные перегородки: на всю высоту этажа, в санузлах – кирпичные, между комнатами – гипсовые пазогребневые;
- окна и балконные двери: ПВХ-профиль, двухкамерный стеклопакет;
- без остекления балконов;
- магистральные стояки без выполнения поквартирной трубной разводки;
- без сантехнического оборудования (ванна, унитаз, мойка, умывальник, душ, душевая кабина, смесители пр.);
- счётчики потребления холодной и горячей воды;
- система отопления: поквартирная разводка труб с установкой конвекторов и приборов учета потребления тепловой энергии;
- система электроснабжения: поквартирная разводка электропроводки с установкой розеток, выключателей (поэтажного электрощитка) и квартирного счётчика учёта потребления электроэнергии;
- телефонизация: установка поэтажных распределительных коробок.

2. Работы, отделочные и иные материалы и оборудование, не указанные в п.1 настоящего Приложения №2, Застройщиком не выполняются и не предоставляются. Участник долевого строительства согласен с указанными в п.1 настоящего Приложения №2 характеристиками Объекта долевого строительства и подтверждает, что они соответствуют условиям Договора участия в долевом строительстве № НС/КВ- от «__» _____ 201__ г.

3. Настоящее Приложение № 2 является неотъемлемой частью Договора.

4. Подписи Сторон:

**Застройщик:
По доверенности**

Участник долевого строительства:

_____/А.А. Кольцова/

_____/_____
