**ДОГОВОР**

участия в долевом строительстве № ДДУ \_\_-нк 18/19

г. Новосибирск от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Ельцовский»**, именуемое в дальнейшем  «Застройщик», в лице директора Ануфриевой Елены Игоревны, действующей на основании Устава,  с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (далее «Федеральный закон»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Под **Объектом** стороны подразумевают**:** блок-секции №18,19 многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения – X этап строительства многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной многоуровневой автостоянки, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул.Ельцовская.

1.3. Характеристики Объекта:

- Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул.Ельцовская.

- общая площадь: 23878,46 кв.м.

- количество этажей: 21-22

- материал наружных стен и каркаса объекта: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал перекрытий: сборно-монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: «В»;

- сейсмостойкость: 6 баллов.

1.4. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта жилое помещение (далее – КВАРТИРА/Объект долевого строительства):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид помещений | Этаж | подъезд | № квартиры (стр.) | Общая площадь (без учета площади балкона), в кв. м. | Кол-во, в шт./Площадь балкона  (с коэффициентом), кв. м. | Приведенная площадь в кв.м. |
|  |  |  |  |  |  |  |

В том числе в состав КВАРТИРЫ входят:

- количество и площадь комнат: \_\_(\_\_\_) комната (площадью \_\_\_\_\_ кв.м.);

- помещения вспомогательного использования:

кухня (площадью \_\_\_ кв.м), \_\_ (\_\_\_) сан/узел (площадью \_\_\_ кв.м.), коридор (площадью \_\_\_ кв.м.).

1.4.1. Под общей площадью КВАРТИРЫ, передаваемой Участнику долевого строительства, понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, сан/узлов, ниш, кладовых

Общая площадь КВАРТИРЫ является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Уточнение общей площади КВАРТИРЫ производится на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями.

Приведенная площадь КВАРТИРЫ исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий/балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5/0,3), площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д.

1.4.2. Адрес ОБЪЕКТА и номер КВАРТИРЫ могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5. Определение подлежащего передаче Объекта/КВАРТИРЫ долевого строительства в соответствии с проектной документацией, а также его основные характеристики опубликованы в единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф) и Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства.

1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства также подлежит передача доля в общем имуществе Объекта (доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику КВАРТИРЫ в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности).

Общее имущество: межквартирные лестничные площадки, лестницы, холлы, тамбуры, технические этажи, чердаки, кровля, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в ОБЪЕКТЕ, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции ОБЪЕКТА, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ОБЪЕКТЕ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Трансформаторные подстанции/распределительные пункты/газораспределительные пункты/ центральные тепловые пункты, строящиеся в составе комплекса ОБЪЕКТОВ, в том числе ОБЪЕКТА, указанного в п.1.1. настоящего Договора, не являются общим имуществом Объекта, строятся за счет средств Застройщика и/или инвестора (ресурсоснабжающей организации).

Вместе с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства передается электросчетчик и фиксируются показания водосчетчиков холодной и горячей воды, находящиеся в поэтажном техническом помещении.

1.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **под самоотделку**. «Подготовка под самоотделку» включает в себя: установку входной двери в квартиру; установку пластиковых оконных блоков; потолки – заделка швов, рустов и мест сопряжения стен и потолков раствором, шпатлевка; стены: кирпичные – штукатурка, межкомнатные перегородки – гипсокартонные – расшивка, промазка и шпатлевка стыков гипсокартоновых листов; полы: тип полов, технология устройства полов определяется Застройщиком; полы в сан/узле– стяжка, гидроизоляция; сантехнические работы – выполнение монтажа вертикального канализационного стояка с установкой на нем проектных фасонных частей, без горизонтальной разводки с заглушкой, выполнение монтажа трубопроводов холодной и горячей воды от поэтажного технического помещения (с приборами учета) в квартиру, без горизонтальной разводки по квартире, все трубопроводы выполняются без окраски; отопление – выполнение монтажа трубной разводки с установкой приборов отопления без окраски; электроосвещение – электроразводка с установкой розеток и выключателей; Участнику долевого строительства передается электросчетчик; в квартире устанавливаются пожарные извещатели.

1.8. План Объекта долевого строительства/КВАРТИРЫ подлежащий передаче участнику долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей, с указанием местоположения части Объекта долевого строительства на этаже, его общая площадь (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат (помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), является **Приложением №1** и неотъемлемой частью настоящего договора.

1.9. Строительство Объекта осуществляется на предоставленном Застройщику в аренду земельном участке, расположенном по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Ельцовская в соответствии с договором аренды №21/10-13-2951 от 21.10.2013г. и соглашением о перемене лица в обязательстве от 06.06.2014г., **кадастровый номер земельного участка 54:35:032795:41 площадью 2951 кв.м.**

1.10. На дату заключения настоящего Договора Застройщик осуществляет строительство на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 54-Ru 54303000-295-2015 от 16.09.2015г (с изм. от 10.05.2023г), выданное Мэрией г.Новосибирска;

- Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-295и-2020 от 05.10.2020г, выданное Мэрией г.Новосибирска;

- Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-295и1-2022 от 19.01.2022г, выданное Мэрией г.Новосибирска.

1.11. Исполнение обязательств Застройщика по заключаемым договорам участия в долевом строительстве обеспечивается:

- залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. №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» в размере, определяемом Федеральным законом.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

2.1.Застройщик обязан:

2.1.1.Построить (создать) Объект со сроком окончания строительных работ – «IV» квартал 2025г.

2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 360 дней с даты получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены настоящего договора.

2.1.3. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

2.1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства, является единым для всех Участников долевого строительства. Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства допускается по соглашению сторон.

2.1.5. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительных работ на Объекте и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по адресу, указанному в настоящем договоре. При отсутствии Участника долевого строительства по адресу, указанному в договоре, уведомление считается врученным с момента его получения почтовым отделением получателя.

2.1.6. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий Договор на государственную регистрацию в соответствующий государственный орган.

2.1.7. Обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых Участниками долевого строительства.

2.1.8. Устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства.

2.1.9. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приема-передачи до полной оплаты цены договора на основании  ч.1 ст.359 Гражданского кодекса РФ. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего Договора. Если оплата последней части цены договора произведена Участником долевого строительства после истечения установленного в п.2.1.2. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента оплаты Участником долевого строительства последней части цены договора.  Удержание Объекта долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех  обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

2.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе, в части, касающейся объекта долевого строительства, изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта). Уведомление Застройщиком Участника долевого строительства о внесении изменений в проектно-сметную документацию на Объект осуществляется путем размещения информации об изменениях в проектной декларации, опубликованной в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>. При этом, Участник долевого строительства считается уведомленным о внесении изменений в проектно-сметную документацию на Объект с момента опубликования Застройщиком проектной декларации с соответствующими изменениями в сети «Интернет» на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

2.2.3. По своей инициативе вносить изменения в план границ земельного участка (земельных участков), на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе, по своему усмотрению объединять земельные участки, межевать земельные участки, производить раздел, перераспределение земельных участков, образовывать новые земельные участки путем выдела из существующих, а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации земельных участков, в том числе — осуществлять постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, производить смену целевого назначения и разрешенного использования существующих и вновь образованных участков.

2.2.4. Заключать на земельные участки, на которых ведется строительство Объекта любые договоры, в том числе аренды, субаренды, залога (ипотеки) и др.

2.2.5. При совершении Участником долевого строительства уступки прав по настоящему договору, Застройщик имеет преимущественное право на заключение договора уступки. Участник долевого строительства обязан за две недели до предполагаемой уступки уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права по настоящему договору.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Уплатить Цену Договора в порядке и размере, указанных в п.п. 3.1., 3.4., 3.5. настоящего Договора.

2.3.2. Принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения, указанного в п.2.1.5 настоящего Договора.

2.3.3. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также уплачивать коммунальные и иные обязательные платежи за него с момента ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче. В случае, если до ввода Объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства принял Объект долевого строительства по акту приемки-передачи под самоотделку, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику стоимость коммунальных и иных платежей за содержание Объекта долевого строительства с момента его принятия под самоотделку.

2.3.4. В течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора совместно с Застройщиком представить настоящий Договор на государственную регистрацию в государственный орган по регистрации недвижимости, иначе настоящий договор считается незаключенным и Застройщик освобождается от исполнения обязательств по нему.

2.3.5. Самостоятельно отслеживать ход строительства Объекта, внесение изменений в разрешительную и проектную документацию и Проектную декларацию размещенную Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

2.3.6. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора, дополнительных соглашений к Договору, соглашений об уступке прав требования по Договору, соглашений о перемене лица в обязательстве по Договору, прав Участника долевого строительства и т.п.

2.3.7. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. Приступить к отделке и ремонту Объекта долевого строительства только после подписания Акта его приема-передачи.

2.4.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены договора в соответствии с условиями настоящего договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства

2.4.3. После выполнения своих обязательств по настоящему договору в полном объеме и до подписания с Застройщиком акта приема-передачи Помещений Участник долевого строительства имеет право уступить права (требования) по настоящему договору третьим лицам. В этом случае Участник долевого строительства заключает с правопреемником Договор уступки права (требования) и согласовывает его с Застройщиком. За каждое переоформление документов стоимость услуг составляет 1% от суммы фактически внесенных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств по настоящему договору на момент совершения уступки. Участник долевого строительства или правопреемник Участника долевого строительства оплачивает эту сумму в день подписания Договора уступки.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Выполнять самовольное перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование Объекта долевого строительства.

2.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Объекта, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов, выполнять самовольный демонтаж и переустройство внутренних инженерных систем, поскольку выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций и, как следствие, разрушение Объекта.

2.5.3. Требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты цены договора, подлежащей уплате Участником долевого строительства.

Подписанием настоящего договора, Стороны признают, что исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства обусловлено исполнением Участником долевого строительства своего обязательства по оплате цены договора, т.е. обязательства Застройщика и Участника долевого строительства являются встречными на основании ч.1 ст.328 Гражданского кодекса РФ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** и определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

3.2. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, является балкон (лоджия, терраса, веранда), цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии, террасы, веранды) с понижающими [коэффициентами](consultantplus://offline/ref=1CAB392FCC2B7381F9E3254DB70A305639805EA41BF0D162A0FFC98FAEB628C223978E5E89FA093210aDL) (для балконов- 0,3; для лоджий -0,5; для террас 0,3; для веранд -1).

3.3. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего договора может быть изменена после его заключения, в случае увеличения площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре. При уменьшении площади Объекта долевого строительства цена договора изменению не подлежит.

3.3.1. Определение площади Объекта долевого строительства производится органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

3.3.2. Оплата цены Договора при увеличении площади Объекта производится Участником долевого строительства или его правопреемником, исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, рассчитанной на условиях п.3.1 настоящего Договора, в течение 30 дней с даты отправки Застройщиком уведомления об изменении площади.

3.4. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену договора путем внесения денежных средств на расчетный счет по реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего Договора в следующем порядке:

3.4.1. Денежные средства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства обязуется оплатить в течение 7-ми рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.4.2. Денежные средства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства обязуется оплатить в срок до \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными, если до наступления определенного Договором срока соответствующая сумма была зачислена на расчетный счет Застройщика.

3.6. Нарушение срока оплаты цены договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, и участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=6C0D4F3D4F2F9CE64F4F3031DB45173FE90F4FBABB030B6DD6A91E2ES0DFM) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7. Денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком в следующих целях:

- строительство Объекта или нескольких Объектов, в состав которых входит Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

- платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования;

- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения;

- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- уплата процентов по целевым кредитам на строительство Объекта;

- платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика;

- оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

- возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора;

- оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

- оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым [кодексом](consultantplus://offline/ref=ABBF4593F3CAD6545A65B835A58B3CE64892943DF6B330FB8A89475260rBL5L) Российской Федерации;

- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

В случае, если до ввода Объекта в эксплуатацию федеральными органами, органами субъектов РФ или органами местного самоуправления будут приняты нормативно-правовые акты или иные документы, обязательные для Застройщика, устанавливающие дополнительные (новые) требования к строящимся объектам, влекущие увеличение затрат на их строительство, Участник долевого строительства обязуется осуществить платежи в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика на строительство Объекта пропорционально общей площади Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

**4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи на Объект.

4.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в [части 1](consultantplus://offline/ref=9F0FF8A7CDC6258EB2357FBBE624D8C141C48D26C9C00BFFA3AEC931138420C58742891ED1E4821FH9W8I) статьи 7 Федерального закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок течение гарантийного срока.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения от Застройщика, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или в связи с истечением срока хранения почтовой корреспонденции.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 либо вследствие ненадлежащего их 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.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Все изменения и/или дополнения к настоящему Договору оформляются письменно, скрепляются подписями сторон и подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Срок представления указанных изменений и/или дополнений на государственную регистрацию стороны определили 10 дней с момента их подписания.

6.2. Расходы по государственной регистрации изменений и/или дополнений к настоящему Договору, несут стороны в соответствие с действующим законодательством РФ.

6.3. При непредставлении Участником долевого строительства изменений и/или дополнений к настоящему Договору на государственную регистрацию в срок, установленный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик праве потребовать уплаты штрафа в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме. 6.5.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5.2. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

6.5.3. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве в течение 5 дней с даты государственной регистрации договора об уступке прав требования с приложением его оригинала.

6.6. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, а также право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после его передачи в соответствии со [статьей 8](consultantplus://offline/ref=8EFF26540A2C8428F443FEB62AC58B424014EEAF52400FF9385922E19DAF6D7C3CDA6F62B94C08BAe6l9N) Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=8EFF26540A2C8428F443FEB62AC58B424014EEA854470FF9385922E19DeAlFN) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

7.2. Расходы по государственной регистрации стороны несут в соответствие с действующим законодательством РФ.

7.3. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевой собственности одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

7.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в случае если настоящий Договор не будет зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество до получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего Договора и последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

7.6.1. На внесение изменений в план границ земельного участка (земельных участков), на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе, дает согласие Застройщику по усмотрению Застройщика объединять земельные участки, межевать земельные участки, производить раздел, перераспределение земельных участков, образовывать новые земельные участки путем выдела из существующих, а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации земельных участков, в том числе — осуществлять постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, производить смену целевого назначения и разрешенного использования существующих и вновь образованных участков, осуществлять действия по регистрации прекращения права собственности с последующей регистрацией права собственности на вновь образованные земельные участки, также Участник долевого строительства дает согласие на замену предмета залога земельного участка (в случае вновь образованного земельного участка) по настоящему договору участия в долевом строительстве в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

7.6.2. На внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора, кадастрового номера земельного участка и т.д.), на смену Застройщика, в т.ч. передачу прав на строительство Объекта и передачу прав на земельный участок (земельные участки), за исключением изменений, касающихся КВАРТИРЫ;

7.6.3. На залог (ипотеку) земельного участка (прав аренды), на котором осуществляется строительство Объекта, банкам, в обеспечение по кредитным договорам, заключенным в целях финансирования строительства Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора, а также заключение в отношении указанных земельных участков любых договоров, в том числе аренды, субаренды, залога (ипотеки) и др.

7.7. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку своих персональных данных.

7.7.1. Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта.

7.7.2. Перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие данные, указанные в настоящем договоре.

7.7.3. Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006  № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации регистрирующему органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области, а также компенсационному фонду и управляющей компании, принимающей в эксплуатацию Объект.

7.7.4. Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных действует бессрочно. Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона от 27.06.2006  № 152-ФЗ).

7.8. Все претензии Участника долевого строительства к Застройщику должны быть оформлены в письменном виде и переданы Застройщику на рассмотрение. Срок ответа на претензию – 30 дней.

7.9. Уведомления, письма, предложения и прочую корреспонденцию по настоящему Договору Стороны обязуются направлять друг другу по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора заказной корреспонденцией.

7.10. Участник долевого строительства обязан уведомлять Застройщика об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов) в течение 2х календарных дней с момента соответствующего изменения. В случае отсутствия такого уведомления все документы направляются по адресам Участника долевого строительства и Застройщика, указанным в разделе 8 настоящего Договора и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу больше не находится.

7.11. Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.12. Стороны избрали договорную подсудность и пришли к соглашению, что при не достижении согласия по любым спорным вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, любая сторона вправе обратиться в суд для его разрешения по месту нахождения Застройщика

7.13. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Объекта земельный участок с кадастровым номером 54:35:032795:41 площадью 2951 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды по Договору №21/10-13-2951 от 21.10.2013г. и соглашением о перемене лица в обязательстве от 06.06.2014г.

7.14. Застройщик гарантирует, что на момент подписания сторонами Договора права на КВАРТИРУ, указанную в п.1.4. Договора, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, правами третьих лиц не обременены, сделок следствием которых может быть возникновение в будущем прав третьих лиц в отношении указанного Объекта долевого строительства, не совершалось.

7.15. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 4000 рублей за каждый документ. Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

7.16. В случае внесения изменений в настоящий договор и/или иные документы, относящиеся к настоящему Договору, по инициативе Участника долевого строительства (изменение состава участников настоящего договора, изменение фамилии и пр.) изменения вносятся Застройщиком за плату в размере 4000 рублей за каждый измененный документ. Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

**8. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Участник долевого строительства: | Застройщик: |
| |  | | --- | | **ФИО**Дата рождения:Паспорт:Выдан:Код подразделения: Зарегистрирован по адресу: Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  |  | | --- | |  | |  | |  | |  | | **ООО СЗ "Ельцовский"**  630049, г.Новосибирск, ул.Галущака, 4, оф.304  ИНН 5402577164 КПП 540201001  р/с 40702810416038000015  Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве  БИК 044525411  К/с 30101810145250000411  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.И.Ануфриева/ |