

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

« _____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль-НСК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерСтрой»,** действующего в качестве «Агента», на основании Агентского договора №1-А от 02 июня 2016 г. и Доверенности № 1-А от 01 июня 2017 г., выданной ООО «Вертикаль-НСК», в лице **директора Зимницкой Ирины Васильевны,** действующей на основании Устава, с одной стороны и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «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 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, (далее – Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По условиям настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) «Жилой дом №8 (по генплану) – VI этап строительства многоквартирных 14-18-этажных домов, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками, трансформаторными подстанциями, котельной и насосными станциями» (далее по тексту - «**Объект**»), на земельном участке площадью 40 325 (сорок тысяч триста двадцать пять) кв.м. с кадастровым номером 54:35:062555:99, находящийся по адресу: ул. Титова, 253 стр. в Ленинском районе г. Новосибирска и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при полном исполнении Участника долевого строительства обязательства по оплате, передать Объект долевого строительства, определенный в п. 1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять Объект долевого строительства.

Объект имеет следующие основные характеристики:

№ п/п	Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома)	
1	Этажность	16 этажей, в том числе жилых 14 этажей
2	Общая площадь, кв.м.	14290
3	Материал наружных стен	кирпич
4	Материал поэтажных перекрытий	сборные многопустотные железобетонные плиты
5	Класс энергоэффективности	В
6	Сейсмостойкость	6 баллов

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с настоящим Договором является жилое помещение (далее по тексту - Квартира):

№ п/п	Основные характеристики Квартиры					
1	Номер (строительный)					
2	Этаж					
3	Подъезд					
4	Общая площадь квартиры, кв.м.					
5	Количество комнат					
6	Площадь комнат и помещений вспомогательного использования, лоджий, кв.м.	Жилая комната	Коридор	Кухня	Сан. узел	Лоджия

1.2.1. Площадь Квартиры (расчетная) (общая площадь квартиры и площадь лоджии с коэффициентом 0,5) составляет ____ () кв.м.

1.2.2. Местоположение Квартиры на плане создаваемого Объекта указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Характеристики Квартиры указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.2.4. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики уточняются после окончания строительства Объекта, в составе которого находится Квартира, и получения разрешения на его эксплуатацию.

1.3. Результатом деятельности Сторон по настоящему Договору является приобретение права собственности Участником долевого строительства на Квартиру.

2. Правовое обоснование договора

2.1. Права Застройщика на привлечение денежных средств Участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве подтверждаются следующими документами:

- Протокол об итогах аукциона № 274 по г. Новосибирску от 24 мая 2012 г. на права заключения договора аренды земельного участка для строительства, расположенного по адресу г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Титова. Разрешенное использование – многоквартирные средне- и многоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроено-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками.

- Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 112049т от 29.05.2012 года; зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, регистрационный номер 54-54/01/288/2012-434 от 21.06.2012 года.

- Разрешение на строительство № Ru 54303000-401 от 21.11.2014 г.

- Проектная декларация, опубликованная на своем официальном сайте в сети Интернет: <http://www.жк-любимый.рф/>, дата опубликования 11.02.2019 года.

3. Цена и порядок расчета

3.1. Общая цена Договора составляет **00000000000 (0) рублей** с учетом стоимости 1 квадратного метра общей площади Квартиры равной **00000 (0) рублей**. Общая цена Договора оплачивается срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

3.2. Цена настоящего Договора, указанная в пункте 3.1., является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.7, 3.7.1., 3.7.2. настоящего Договора.

3.3. Денежные средства, указанные в п. 3.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет или вносит в кассу Застройщика.

3.4. Датой внесения денежных средств в случаях, предусмотренных настоящим Договором, будет являться дата зачисления денежных средств на банковский счет соответствующей из сторон или date внесения денежных средств в кассу Застройщика.

3.5. В случае просрочки платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а именно: в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после уплаты общей (полной) Цены договора (полная оплата всех квадратных метров рассчитанных по пункту 1.2.1. с уточнением площади Квартиры по п.п. 3.7., 3.7.1., 3.7.2. настоящего Договора).

3.7. Общая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в соответствии с экспликацией, выданной предприятием технической инвентаризации г. Новосибирска.

3.7.1. Если общая площадь Квартиры (площадь квартиры и площадь лоджии с коэффициентом 0,5) по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации окажется на 3 % и более чем на 3 % больше общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за квадратные метры, превышающие 3 % (три процента) из учета стоимости 1 квадратного метра указанной в пункте 3.1.

3.7.2. Если общая площадь Квартиры (площадь квартиры и площадь лоджии с коэффициентом 0,5) по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации окажется на 3 % и более чем на 3 % меньше общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.1. настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, превышающих 3 % (три процента) из учета стоимости 1 квадратного метра, указанной в пункте 3.1.

В случае, если произошло изменение площади Квартиры менее, чем на 3 % (три процента), Стороны не имеют друг к другу претензий и перерасчет не производят, а Участник долевого строительства не имеет права отказаться на этом основании от подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.7.3. После получения экспликации, выданной предприятием технической инвентаризации, в случае, если произошло изменение площади Квартиры, Стороны подписывают Дополнительное соглашение, в котором фиксируют уменьшение или увеличение площади Квартиры, а также определяют размер, порядок и сроки доплаты или возврата денежных средств.

4. Обязательства сторон

4.1. Для реализации настоящего Договора Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства «Жилого дома №8 (по генплану) – VI этап строительства многоквартирных 14-18-этажных домов, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками, трансформаторными подстанциями, котельной и насосными станциями» в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в течение **90 девяноста календарных дней** после введения Объекта в эксплуатацию.

4.1.3. Застройщик имеет право исполнить обязательства по передаче Квартиры ранее установленного в п. 4.1.2. срока, при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Передать участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.5. В случае и в порядке, оговоренном в п. 3.7.2. настоящего Договора, вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства.

4.1.6. Осуществить регистрацию настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.7. Подписание Акта приема-передачи Сторонами возможно при условии полной уплаты Участником долевого строительства денежных средств, оговоренных в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.8. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

4.1.9. Уведомить Участника долевого строительства о готовности передать последнему Квартиру по Акту приема-передачи в соответствии с п. 6.1. Договора.

4.1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Квартира, оговоренная п. 1.2. настоящего Договора, под залогом и арестом не состоит и не переуступлена третьим лицам.

4.1.11. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.1.12. Исполнять иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект «Жилого дома №8 (по генплану) – VI этап строительства многоквартирных 14-18-этажных домов, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками, трансформаторными подстанциями, котельной и насосными станциями» без заключения каких-либо дополнительных соглашений с Участником долевого строительства в случае, если данные изменения существенно не затронут характеристики Квартиры, установленные настоящим договором.

4.2.2. Передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

4.2.3. Не передавать по акту приема-передачи Квартиру, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства в полном объеме по оплате в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

4.2.4. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в случае не своевременной оплаты Участником долевого строительства по настоящему Договору и с возмещением убытков в соответствии с действующим законодательством РФ:

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, Участником долевого строительства допущена просрочка внесения платежа более чем два месяца;

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, Участником долевого строительства допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев.

4.2.5. Средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему договору использовать для оплаты рекламных и маркетинговых услуг, относящихся к Объекту, оговоренным в настоящем договоре.

4.2.6. Средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему договору использовать для погашения займов и кредитов ранее привлеченных или привлекаемых Застройщиком для финансирования строительства Объекта (указанного в п.1.1. настоящего договора), а так же для уплаты процентов по ним.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести уплату общей (полной) цены настоящего Договора в размере, в сроки и в порядке, предусмотренном в разделе 3 настоящего Договора.

4.3.2. Возместить материальный ущерб Застройщику, нанесенный ему в результате просрочки платежей Участником долевого строительства.

4.3.3. Осуществить доплату в случае и в порядке предусмотренном п. 3.7.1 настоящего Договора.

4.3.4. Производить за свой счет все обязательные платежи необходимые для осуществления регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними. Передать Застройщику все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора.

4.3.5. В трехдневный срок, в письменном виде, путем направления заявления заказным письмом с описью вложения, либо путем личного вручения заявления уполномоченному на получение соответствующих документов сотруднику Застройщика уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменение фамилии, семейного положения, места жительства, утрате, замене и порче паспорта и т.д.), произошедших в период действия настоящего Договора. При отсутствии такого уведомления все документы, направленные по последнему известному адресу Участника долевого строительства считаются доставленными.

4.3.6. В течение 7 (Семи) дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о готовности передать Участнику долевого строительства Квартиру, принять Квартиру в порядке, предусмотренном настоящим Договором (п. 6.3. настоящего договора).

4.3.7. По предъявлению счетов на оказание коммунальных услуг с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.3.8. Своими силами и за свой счет осуществить регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

4.3.9. Не вести антирекламной деятельности в какой-либо форме, связанной с предметом настоящего Договора, как от своего имени, так и через третьих лиц. При нарушении условий конфиденциальности виновная Сторона возмещает другой Стороне понесенные ею в связи с этим убытки.

4.3.10. До оформления права собственности на Квартиру не производить в ней самовольно работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.).

4.3.11. Исполнять в полном объеме все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Уступить (передать) свои права и обязательства по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, только с письменного согласия Застройщика с обязательной до этого уплатой Участником долевого строительства дополнительной оплаты за оформление прав по переуступке прав требования.

5. Уступка прав по Договору

5.1. Участник долевого строительства вправе уступить (передать) свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового Участника долевого строительства. Уступка прав требования по настоящему Договору производится только с предварительного письменного согласия Застройщика с обязательной до этого уплатой Участником долевого строительства дополнительной оплаты за оформление прав по переуступке прав требования.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования или перевод долга по настоящему Договору на Нового Участника долевого строительства допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Новый Участник долевого строительства обязан в письменном виде не позднее 5 (пяти) дней после государственной регистрации договора уступки проинформировать Застройщика о государственной регистрации договора уступки прав.

6. Порядок передачи Квартиры

6.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о его готовности к передаче Квартиры по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в договоре или вручает его Участнику долевого строительства лично под расписку. А также уведомляет Участника долевого строительства по Интернету на официальном сайте Застройщика по адресу <http://www.жк-любимый.рф/>. В случае изменения в течение действия настоящего договора адреса и иной контактной информации Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде заказным письмом с описью вложения. Застройщик освобождается от ответственности в виде уплаты неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства в случае, если заказное письмо с сообщением о завершении строительства и готовности Застройщика передать объект долевого строительства, было возвращено по причине истечения срока хранения, либо отсутствия адресата по указанному адресу.

6.3. При получении уведомления Застройщика о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан осуществить её принятие либо отказаться от её принятия в течение 7 (Семи) дней со дня получения уведомления, путем направления в адрес Застройщика письменного заявления об отказе от приема Квартиры заказным письмом с описью вложения, либо лично вручив заявление уполномоченному на получение соответствующих документов сотруднику Застройщика.

Приемка Квартиры Участником долевого строительства осуществляется путем подписания акта приема-передачи Квартиры, который подписывается в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу; по одному для каждой из сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

При уклонении либо отказе от принятия Квартиры в указанный в настоящем пункте срок, Участник долевого строительства теряет право предъявления к Застройщику каких-либо претензий относительно нарушения срока передачи Квартиры, предусмотренного настоящим Договором, либо дополнительным соглашением Сторон.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.4. В случае выявления при приемке Квартиры ее несоответствия условиям настоящего договора и требованиям проектной документации, Стороны определяют срок исправления данных недостатков.

7.Сроки строительства

7.1. Стороны согласовали сроки строительства Объекта и передачи Квартиры:

7.1.2. Срок окончания строительно-монтажных работ IV квартал 2019 г.

7.1.3. Срок ввода в эксплуатацию IV квартал 2019 г.

7.1.4. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию: в течение 90 календарных дней после ввода объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе закончить строительство Объекта и передать Квартиру Участнику долевого строительства в более ранний срок.

7.2. Вышеуказанные сроки могут быть изменены в следующих случаях:

7.2.1. По согласованию Сторон.

7.2.2. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств согласно статьи 9 настоящего Договора.

8.Срок действия договора. Изменения и прекращения договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и действует до полного выполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. Дополнения и изменения по настоящему Договору возможны только по обоюдному согласию Сторон. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему договору оформляются письменно путем составления дополнительных соглашений за подписями уполномоченных представителей Сторон, являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

8.3. Настоящий Договор прекращается:

8.3.1. Досрочно по письменному соглашению Сторон.

8.3.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с положениями п. 4, 5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

8.3.3. По выполнении Сторонами всех обязательств по настоящему Договору и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

8.3.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий настоящего договора.

9.2. В этом случае Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

9.4. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности, например: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение и т.п.) температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; акты органов власти и управления, а также их действие и бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; военные действия, забастовки и т.д.

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

9.6. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежат на стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Ответственность Сторон

10.1. 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» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

10.2. В случае нарушения срока оплаты затрат, связанных с содержанием Объекта в соответствии с пунктом 4.3.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 0,5% в день от суммы затрат, подлежащих оплате.

10.3. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Квартиры Участнику долевого строительства в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, оговоренных в настоящем Договоре в полном объеме.

10.4. Если Участник долевого строительства до момента государственной регистрации, установленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, произведет любую перепланировку и (или) реконструкцию в Квартире, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в течение 5 (пяти) дней с момента получения письменного уведомления Застройщика. Всю ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за произведенную Участником долевого строительства перепланировку и (или) реконструкцию в Квартире, несет Участник долевого строительства.

10.5. В случае неявки Участника долевого строительства к Застройщику для принятия Квартиры, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, по Акту приема-передачи Квартиры согласно раздела 6 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

10.6. Оплата пени и (или) штрафов производится после выставления Застройщиком письменного требования на оплату пени и (или) штрафов. Сроки и порядок выплаты штрафов определяются дополнительными соглашениями Сторон.

10.7. Оплата пеней и (или) штрафов не освобождает Стороны от выполнения всех взятых на себя обязательств по настоящему договору.

11. Разрешение споров

11.1. 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 в досудебном порядке его урегулировании.

До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии путем направления заказным письмом с описью вложения в адрес другой Стороны является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (тридцати) дней со дня ее получения.

11.2. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

12. Дополнительные условия

12.1. 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 5000 (Пять тысяч) рублей.

12.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение изменений в план границ земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в том числе на его разделение и объединение, межевание и смену залога, перенос обременения (ипотеки), а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации земельного участка, заключение договора (договоров) аренды земельного участка (земельных участков) и дополнительных соглашений к ним.

12.3. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что на Объекте предусмотрена схема сбора и удаления твердых бытовых отходов без устройства мусоропроводов с размещением площадки для мусоросборных контейнеров.

12.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается путем уплаты Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд согласно Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.5. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных». Согласие вступает в силу со дня подписания Договора и действует в течение неопределенного срока. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любое время на основании его письменного заявления.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор, а также все изменения и дополнения к нему вступают в силу с даты государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действуют до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

13.2. Любая Договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждается Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон и скреплены печатями.

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

13.4. Все необходимые расходы и затраты, связанные с регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договора, изменений, дополнений и соглашений к нему Стороны несут в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

13.5. Обо всех изменениях в паспортных, платежных и почтовых данных Участник долевого строительства обязан письменно извещать Застройщика.

Застройщик обо всех своих изменениях в платежных и почтовых реквизитах обязан информировать Участника долевого строительства на своем официальном сайте в сети Интернет: <http://www.жк-любимый.рф> /. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, зачитываются в исполнение обязательств.

13.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства РФ.

13.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. Банковские реквизиты и подписи Сторон

Сторона-1

«Застройщик»

Застройщик:

ООО «Вертикаль-НСК»

630033, г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаяева

д.1, оф. 2

ИНН 5404425640 / КПП 540301001

«Агент»

ООО «ИнтерСтрой»

630033, г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаяева,

д. 1, оф. 3

ИНН 5404425632 / КПП 540301001

Р/с 40702810544050019218

в Сибирский банк ПАО Сбербанк

К/с 30101810500000000641

БИК 045004641

Сторона-2

//

/И.В. Зимницкая/

1. «Квартира» сдается Участнику долевого строительства в соответствии с проектом с выполнением следующих работ:
 - 1.1. Отделочные работы:
 - 1.1.1. полы - цементно-песчаная стяжка;
 - 1.1.2. стены, перегородки, откосы – подготовленные под шпатлевание, кроме откосов дверных и оконных проемов;
 - 1.1.3. потолки – плита перекрытия без подготовки;
 - 1.1.4. полы сан. узлов – гидроизоляция.
 - 1.2. Общестроительные работы:
 - 1.2.1. установка пластиковых оконных блоков, без монтажа подоконной доски и штукатурки откосов;
 - 1.2.2. лоджии – с остеклением;
 - 1.2.3. входная дверь в квартиру – деревянная щитовая;
 - 1.2.4. межкомнатные двери не устанавливаются.
 - 1.3. Специализированные работы:
 - 1.3.1. системы отопления:
 - 1.3.1.1. магистральные стояки с огрунтовкой труб;
 - 1.3.1.2. приборы отопления – согласно проекту;
 - 1.3.2. система горячего и холодного водоснабжения и канализации:
 - 1.3.2.1. монтаж магистральных стояков систем водоснабжения и канализации без установки отводов, концевых приборов (унитаз, умывальник, мойка, ванна, смеситель);
 - 1.3.3. электромонтажные работы – в рамках проекта, с установкой розеток, выключателей, клемников и приборов учета электроэнергии;
 - 1.3.4. система вентиляции – согласно проекта, без установки вентиляционных решёток;
 - 1.4. Установка телефона в «Квартире» производится «Участником долевого строительства» за свой счёт самостоятельно.
 - 1.5. Передача приборов учёта электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения осуществляется согласно проекта, ключей от входных дверей осуществляется «Застройщиком».
2. Участник долевого строительства согласен с указанными в п.1 настоящего Приложения характеристиками Квартиры, которая является Объектом долевого строительства в соответствии с Договором.
3. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

Сторона-1**Сторона-2****«Застройщик»****Застройщик:****ООО «Вертикаль-НСК»**

630033, г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаева

д.1, оф. 2

ИНН 5404425640 / КПП 540301001

«Агент»**ООО «ИнтерСтрой»**

630033, г. Новосибирск, ул. Сержанта Коротаева,

д. 1, оф. 3

ИНН 5404425632 / КПП 540301001

Р/с 40702810544050019218

в Сибирский банк ПАО Сбербанк

К/с 3010181050000000641

БИК 045004641

//

/И.В. Зимницкая/