

**ДОГОВОР № \_\_\_ - Т - 1**  
**участия в долевом строительстве**

город Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Комфортный дом» (сокращенное наименование – ООО «Комфортный дом»),** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, \_\_\_\_\_ с одной стороны, и

**Гражданин РФ**, \_\_\_\_\_, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор, (далее - «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, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в разделе 2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

После оформления Участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства, КВАРТИРА будет находиться у Участника долевого строительства в **собственности**.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства 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.

1.2 Объект – входящий в состав комплекса «Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки» **«Многоквартирный многоэтажный дом № 1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки – I этап строительства»**. Объект расположен в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. Серафимовича.

Сведения об Объекте в соответствии с проектной документацией: вид объекта капитального строительства: многоквартирный дом, функциональное назначение: многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки, общая площадь 8 110,94 кв. м., количество этажей: 14, материал наружных стен: наружные стены выше отм. 0.000 - трёхслойные кирпичные с поэтажным опиранием на междуэтажное перекрытие с перфорацией; наружные стены выше отметки земли запроектированы из кирпича с утеплением из минераловатных плит, каркас: диафрагмы монолитные железобетонные, армирование отдельными стержнями; материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон, класс энергоэффективности: В+, сейсмическая устойчивость в баллах шкалы MSK составляет 6 баллов.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064082:422, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Площадь 8676 кв. м., адрес (местоположение): Российская Федерация, обл. Новосибирская, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Серафимовича.

1.4. На момент заключения настоящего Договора Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании разрешения на строительство № 54-Ru54303000-185-2018 от 29.06.2018, № 54-Ru54303000-185и-2018 от 11.10.2018, с изменениями № 54-Ru54303000-185и1-2019 от 09.04.2019 Срок действия разрешения – до 15.01.2021 г.

**2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объектом долевого строительства является входящее в состав Объекта жилое помещение (далее – «КВАРТИРА»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором:

Номер	Количество комнат	Этаж	Расположение в осях	Приведенная площадь, кв. м.	Общая площадь, кв. м.	Цена договора, руб.

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

**Общая площадь КВАРТИРЫ** исчисляется как площадь всех помещений КВАРТИРЫ, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий/балконов.

Характеристики жилого помещения (КВАРТИРЫ):

Наименование помещения	Площадь помещения, кв. м.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже согласован Сторонами и фиксируется в Приложении №1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Трансформаторные подстанции/распределительные пункты, объекты социальной инфраструктуры, строящиеся в составе ОБЪЕКТА, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, не являются общим имуществом, строятся за счет средств Застройщика или ресурсоснабжающей организации.

2.2. Уточнение приведенной и общей площади КВАРТИРЫ производится на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями. Изменение по результатам обмера общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, по отношению к общей площади, указанной в п. 2.1 настоящего договора, менее чем на пять процентов от указанной площади, не является основанием для расторжения настоящего договора участия в долевом строительстве.

2.3. КВАРТИРА подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- а) установлены перегородки в местах, предусмотренных проектом;
  - б) выполнена выравнивающая стяжка пола, наружные стены оштукатурены штукатуркой, бетонная поверхность затиркой, перегородки штукатуркой с обеих сторон;
  - в) потолок – отделка не предусмотрена;
  - г) установлены окна – ПВХ;
  - д) установлена входная дверь (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются);
  - е) выполнено холодное и горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов и т.д. Отводы заканчиваются заглушкой;
  - ж) сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливаются и не поставляются;
  - з) фекальная канализация – стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов;
  - и) система отопления выполняется в объеме проекта, установлены радиаторы;
  - к) выполнена электропроводка на 220 V, установлен электрический счетчик, установочные изделия (розетки, выключатели). Светотехнические приборы, светильники и звонки не устанавливаются и не поставляются;
  - л) слаботочные системы (радио) – без ввода в КВАРТИРУ.
- Работы по доведению КВАРТИРЫ до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе информацией о Застройщике и проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф).

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора.

3.1.2. Принять объект долевого строительства, в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п. 2.3. Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. Договора) Застройщик по истечении десяти рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, 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 настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Правом на передачу объекта долевого строительства в одностороннем порядке застройщик может воспользоваться только в случае, если обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма в почтовом отделении.

3.1.3. Оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электро-теплоснабжение и т.п., нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности объекта долевого строительства, с момента подписания Сторонами акта о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, в случае предусмотренном п.п. 3.1.2. Договора.

3.1.4. За свой счет осуществлять действия, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав 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., а также компенсировать расходы Застройщика, связанные с государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Договора и соглашений указанных в настоящем пункте, в течение одного рабочего дня с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

3.1.5. Не выполнять перепроектирование, перепланирование и переоборудование, не вносить какие-либо изменения в проект планировки КВАРТИРЫ без предварительного письменного согласия Застройщика до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.6. Зарегистрировать **право собственности** на КВАРТИРУ в течение разумного срока с момента подписания акта о передаче КВАРТИРЫ, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче.

3.1.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты цены договора и иных предусмотренных Договором платежей полностью и подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

#### 3.2. Участник долевого строительства вправе:

3.2.1. Осуществлять контроль за целевым использованием уплаченной цены по Договору.

3.2.2. Уступить права требования по Договору третьим лицам только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Перевод долга на нового Участника долевого строительства осуществляется при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче КВАРТИРЫ.

За оформление и сопровождение сделки уступки права требования (в случае, если первоначальный Участник долевого строительства и правопреемник Участника долевого строительства обратились за сопровождением сделки и оформлением документов к Застройщику) или сделки, опосредующей перевод долга по Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение, в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами соглашения об уступке прав требования / о переводе долга по Договору, а также при

необходимости компенсирует иные расходы Застройщика, в том числе связанные с уплатой взносов в компенсационный фонд

3.2.3. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- Соразмерного уменьшения цены договора;
- Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.2.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

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

3.3.3. После оплаты цены Договора выдать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий оплату цены Договора, при предъявлении Участником долевого строительства соответствующего требования.

3.3.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случаях, установленных п.п.3.1.2. Договора.

3.3.5. Застройщик обязуется предоставить в регистрирующий орган пакет документов, обязанность по предоставлению которых возложена на него действующим законодательством, необходимый для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства.

3.3.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан 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).

### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору, составляет ( ) рублей **00 копеек**, НДС не облагается.

4.2. Внесение долевого взноса производится Участником долевого строительства одновременно, в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В случае досрочного завершения Застройщиком строительства Объекта, полная оплата цены договора должна быть произведена Участником долевого строительства не позднее даты подписания акта о передаче объекта долевого строительства, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.1. Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора досрочно.

4.2.2. Застройщик имеет право, в соответствии со ст. 359 ГК РФ, удерживать объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, при этом положения п. 7.3. Договора не применяются.

4.3. В случае просрочки уплаты цены Договора более чем на два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, возвратив уплаченную Участником долевого строительства денежную сумму без индексации, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора.

4.4. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

При этом датой уплаты будет считаться дата зачисления денежных средств Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

4.5. 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 приведенной площади Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. В случае увеличения общей площади КВАРТИРЫ, более чем на пять процентов по данным, определенным на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями, по сравнению с данными проектной документации на момент подписания Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства, а последний обязан оплатить Застройщику, в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования разницу, рассчитанную из расчета стоимости одного квадратного метра Общей площади КВАРТИРЫ, определяемой как отношение Цены договора к Общей площади КВАРТИРЫ, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения общей площади КВАРТИРЫ, более чем на пять процентов по данным, определенным на основании результатов обмера КВАРТИРЫ уполномоченными органами/организациями, по сравнению с данными проектной документации на момент подписания Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика, а последний обязан оплатить Участнику долевого строительства, в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования разницу, рассчитанную из расчета стоимости одного квадратного метра Общей площади КВАРТИРЫ, определяемой как отношение Цены договора к Общей площади КВАРТИРЫ, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом Договора, перерасчет Цены договора не производится.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Срок ввода Объекта в эксплуатацию по **«31» декабря 2019 года**. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.2. Передача Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется **по «30» июня 2020 года** с момента получения Застройщиком документа, разрешающего ввод в эксплуатацию Объекта, путем подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, который вместе с Договором является основанием для регистрации прав Участника долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Подписание Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора, за исключением случаев предусмотренным Договором.

5.3. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.3.1.2. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, и принять его в течение 2 (двух) дней, в случае нарушения указанных сроков Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,001% от цены Договора за каждый день просрочки.

Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты направления Застройщиком заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства до подписания Сторонами акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается на несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.3.3.3. Договора, и отказаться от подписания акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанности, предусмотренных п.3.2.3. Договора. Застройщик обязан устранить недостатки в течение трех месяцев.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.6. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.7. В соответствии со ст. 219 ГК РФ, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства в течение срока, указанного в п.3.1.6. настоящего Договора, обязан предъявить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, все необходимые документы. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

## 6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) лет с момента получения Застройщиком документа, разрешающего ввод в эксплуатацию Объекта.

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 первого акта о передаче объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного периода.

6.3. 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, в том числе гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

6.3.1. ненадлежащего их ремонта, а также любых переустройств, перепланировок, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

6.3.2. 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 (ненадлежащего обслуживания и эксплуатации) объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3.3. предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо одностороннем акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства составлено Застройщиком (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного п.4.2. Договора срока уплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного п.5.2. Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.3.1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 5 % от цены Договора, и за свой счет выполнить восстановительные работы.

7.5. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное/полное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов (РФ, субъектов РФ и местного самоуправления), препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств сторон по Договору/ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 40 (сорока) дней известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

7.6. В случае, если в течение срока действия настоящего Договора законом будут установлены иные размеры неустойки (пени), чем указанные в п. 7.2., 7.3. настоящего Договора, то стороны будут применять размеры неустоек, установленные законом.

## **8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор составлен в письменной форме, в **3 (три)** экземплярах по одному для каждой из сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта (данный экземпляр также передан Участнику долевого строительства), подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента государственной регистрации.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче КВАРТИРЫ в срок, превышающий установленный пунктом 5.2. Договора, на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2.3. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству КВАРТИРЫ.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по настоящему договору и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок КВАРТИРА не будет передана Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства более чем на пять процентов от указанной площади;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- 4) в иных установленных федеральным законом случаях.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.4.3. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п.5.3. Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, в случаях предусмотренных Договором и федеральным законом, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Договором, не допускается.

8.6. Все споры в связи с Договором Стороны разрешают с соблюдением обязательного досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

8.7. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором и/или соглашениями к Договору, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.

8.8. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями.

При частичном удовлетворении или отклонении Стороной претензии в уведомлении должно быть указано основание принятого Стороной решения со ссылкой на соответствующий пункт Договора.

8.9. Направившая претензию Сторона вправе обратиться с указанным в ней требованием в суд, только если оно не будет полностью удовлетворено другой Стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения другой Стороной претензии со всеми необходимыми приложениями.

## **9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Закона № 214-ФЗ, обеспечивается:

9.1.1. возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или настоящим Договором;

9.1.2. уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и /или федеральными законами денежных средств.

9.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства по настоящему Договору, наряду с залогом указанным в п.9.1. настоящего Договора, обеспечивается уплатой взносов в компенсационный фонд.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в установленном законом порядке, и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

10.2. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, предварительные договоры, утрачивают силу с момента подписания Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

10.3. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

на образование земельных участков после ввода Объекта в эксплуатацию путем раздела/перераспределения земельных участков, указанных в пункте 1.3. настоящего Договора, с переносом записи об ипотеке и настоящем Договоре (сделке участия в долевом строительстве), на земельный участок, сформированный для эксплуатации Объекта или комплекса в состав которого будет входить Объект;

на изменение (на увеличение) площади земельного участка (земельных участков), на котором расположен Объект, в том числе, но не ограничиваясь, путем присоединения иных земельных участков и земель или объединения земельного участка со смежными и иными земельными участками (землями);

на внесение любых изменений в проектную и разрешительную документацию (в том числе изменение наименования комплекса), за исключением изменений, касающихся КВАРТИРЫ;

на залог (ипотеку) земельных участков, указанных в п.1.3. настоящего Договора, кредитным организациям, в обеспечение по кредитным договорам, заключенным в целях финансирования строительства Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора;

на передачу в муниципальную собственность/собственность ресурсоснабжающих организаций инженерных сетей, предназначенных для обслуживания Объекта, не являющихся общим имуществом (границей принадлежности считать внешнюю стену Объекта).

10.4. Стороны обязаны своевременно в письменном виде извещать друг друга об изменении своих данных, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения), считается отправленным надлежаще. В случае, когда юридический адрес отличается от адреса места нахождения (почтового адреса), Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес для направления корреспонденции.

10.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания сторонами Договора права на Объект долевого строительства, указанного в п.2.1. 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.

10.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

10.7. Настоящий Договор и акт о передаче КВАРТИРЫ Участнику долевого строительства являются основанием для перехода права собственности на земельный участок, сформированный для эксплуатации Объекта, от Застройщика к Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию Объекта.

10.8. Участник долевого строительства является совершеннолетним физическим лицом, в отношении него не принято решение об ограничении дееспособности, или о признании недееспособным.

## 11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

#### Общество с ограниченной ответственностью

«Комфортный дом»

ИНН 5407968387 КПП 540701001

ОГРН 1175476128354

Место нахождения (адрес для корреспонденции):

630132, г. Новосибирск, Железнодорожная,  
15, помещение 97

сайт: жк-традиции.рф

Тел. (с кодом): (383) 239-29-29

Банковские реквизиты:

р/с 40702-810-7-0700-0-024858

в Сибирском филиале АО «Райффайзенбанк»,  
К/сч №30101810300000000799 БИК 045004799

### Участник долевого строительства

Конт. тел.:

Индекс:

Эл. почта:

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /



Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Застройщик  
 ООО «Комфортный дом» \_\_\_\_\_