

Новосибирская область,

город Новосибирск

[Место составления и подписания Договора]

« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

[Дата составления и подписания Договора]

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВИРА-Строй»** (Сокращенное фирменное наименование: ООО СК «ВИРА-Строй», ИНН: 5401345428, КПП: 541001001, Адрес (место нахождения): 630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, зарегистрированное «17» марта 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1115476030780), созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице **Савельевой Марины Павловны**, действующей на основании доверенности выданной на бланке 54 А А 2778958 и удостоверенной «11» апреля 2018 года нотариусом нотариального округа города Новосибирска Барковской Ириной Рашитовной, о чем в реестр нотариуса внесена запись за номером 54/6-н/54-2018-2-1502, именуемое далее по тексту «**Застройщик**», с одной стороны,

и

**Гражданин(-ка –не) Российской Федерации \_\_\_\_\_**, действующий(-ая – ие) от своего имени и в своих интересах, именуемый(-ая –ый) далее по тексту «**Участник долевого строительства**» (далее по тексту «**Застройщик**» и «**Участник долевого строительства**» при совместном упоминании именуется как «**Стороны**», а каждый по отдельности – «**Сторона**»), руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и 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» пришли к согласию, составили и заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**», «**данный Договор**», «**настоящий Договор**») на указанных ниже условиях о нижеследующем:

## РАЗДЕЛ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Во избежание неоднозначного толкования положений настоящего Договора Застройщик и Участник долевого строительства пришли к согласию, что перечисленные ниже термины и определения будут иметь следующие значения:

1.1.1. «**Многоквартирный дом**» - строящийся силами Застройщика и/или с привлечением третьих лиц **трех секционный 5-ти этажный** (включая 4 жилых этажа и 1 технический этаж) **Многоквартирный жилой дом № 6** (по генплану) - **IV этап строительства** многоквартирных малоэтажных домов с помещениями общественного назначения, трансформаторных подстанций, центрального теплового пункта (общей площадью объекта – 7534,8 кв.м.), расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:013135:31, общей площадью 72 069 (Семьдесят две тысячи шестьдесят девять) квадратных метров по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, **улица Заслонова, 13**, и обладающий следующим характеристикам: класс энергетической эффективности (согласно СП 50.13330.2012) – В (Высокий); сейсмостойкость (по сейсмической шкале интенсивности MSK-64) - 6 баллов; материал наружных стен и каркаса - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов, поэтажные перекрытия – сборные железобетонные.

1.1.2. «**Жилое помещение**» - \_\_\_\_\_-комнатная **квартира-студия № \_\_\_\_\_** (строительный), расположенная на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже **блок-секции № \_\_\_\_\_** Многоквартирного дома, **общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., общей площадью квартиры \_\_\_\_\_ кв.м.**, состоящая из: **жилая комната \_\_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_\_ кв.м., кухня-ниша \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая \_\_\_\_\_ кв.м., лоджия \_\_\_\_\_ кв.м.** (с коэф. 0,5 - \_\_\_\_\_ кв.м.) Графическое описание Жилого помещения на этаже строящегося (создаваемого) Застройщиком Многоквартирного дома, приведено в План-схеме (Приложение № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора) (далее по тексту – «**Приложение № 1**»).

Строительный номер квартиры может быть изменен по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома, при этом дополнительное соглашение, уточняющее номер Жилого помещения стороны не подписывают, а в акте приема-передачи указывают уточненный номер Жилого помещения.

В состав общего имущества многоквартирного дома входит: места общего пользования; ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома.

Общая приведенная площадь Жилого помещения исчисляется как площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухню, санузлов, коридоров, подсобных помещений, площадь лоджий (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5), балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3) и т.д.

Общая площадь Жилого помещения исчисляется как площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухню, санузлов, коридоров, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5), балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3).

Застройщик в соответствии с проектом выполняет следующие виды отделочных работ в Жилом помещении:

- установку входных и межкомнатных дверей;
- установку пластиковых оконных блоков с внутренней отделкой;
- оштукатуривание, шпаклевание стен, оклейка обоями;
- устройство натяжного потолка во всех помещениях кроме санузла;
- потолки в санузле - под покраску, окраска вододисперсионной краской;

- покрытие полов линолеумом и установка плинтусов;
- установка радиаторов отопления;
- отделка стен санузла и ванной комнаты кафельной плиткой в полную высоту;
- отделка пола санузла и ванной комнаты кафельной плиткой;
- установка в санузле и ванной комнате сантехнического оборудования;
- установка приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии (в электрощитке МОП);
- монтаж электропроводки с установкой концевых приборов: выключателей, розеток;
- витражное остекление лоджий;
- «французские балконы».

1.1.3. «**Акт приема-передачи**» - документ, составляемый и подписываемый Сторонами после ввода Объекта в эксплуатацию и подтверждающий исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства, который вместе с соответствующими правоустанавливающими документами является основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение в Регистрирующем органе;

1.1.4. «**Регистрирующий орган**» - уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, которым для целей настоящего Договора является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).

## РАЗДЕЛ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц, в предусмотренный подпунктом 2.4.4. пункта 2.4. настоящего Договора срок, построить (создать) Многоквартирный дом и после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Жилое помещение, а также общее имущество в Многоквартирном доме, указанное в пункте 1.1.2. данного Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором сумму денежных средств, предусмотренных в разделе 4 настоящего Договора, и принять Жилое помещение в порядке, предусмотренном подпунктом 3.3.2 пункта 3.3. данного Договора.

2.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в общей долевой собственности Участника долевого строительства будет находиться общее имущество в Многоквартирном доме, а именно: места общего пользования (МОП), ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Многоквартирного дома.

2.4. Застройщик подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.4.1. Владет земельным участком, предоставленным для строительства Многоквартирных домов, на основании договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска от «02» сентября 2014 года № 119320т, заключенного с Мэрией города Новосибирска и зарегистрированного «03» октября 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области /номер государственной регистрации: 54-54-01/860/2014-838/, действующего в редакции дополнительного соглашения от «25» августа 2017 года № 2 к договору аренды земельного участка «02» сентября 2014 года № 119320т, зарегистрированного «12» сентября 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области /номер государственной регистрации: 54:35:013135:31-54/001/2017-9 и дополнительного соглашения от «29» декабря 2017 года № 3 к договору аренды земельного участка «02» сентября 2014 года № 119320т, зарегистрированного «30» января 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области /номер государственной регистрации: 54:35:013135:31-54/001/2018-167.

2.4.2. Права на Жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по данному Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

2.4.3. Организует строительство Многоквартирного дома на основании:

а) Разрешения на строительство от «25» апреля 2018 года № 54-Ru54303000-73-2018, выданного Мэрией города Новосибирска;

б) Проектной декларации 18-54-000289-04 от «30» мая 2018 года со всеми изменениями к ней, опубликованной в сети «Интернет» на сайте Застройщика: [www.vira-stroy.ru/](http://www.vira-stroy.ru/);

2.4.4. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее **«30» ноября 2019 года**.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.5.1. Текст данного Договора Участником долевого строительства прочитан, его смысл и изложенные в нем условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

2.5.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.5.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

2.5.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

2.5.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате цены Договора, по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными;

2.5.6. Участник долевого строительства не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника долевого строительства заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

2.5.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Жилого помещения и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

2.5.8. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, что в случае если:

а) Общая площадь Жилого помещения по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, но в пределах 5 (пяти) процентов, это не повлечет изменения цены данного Договора;

б) По окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией (со всеми возможными изменениями к ней) и условиями настоящего Договора (со всеми возможными изменениями и дополнениями к нему) в пользовании Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), такие денежные средства будут считаться вознаграждением Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

2.5.9. Участник долевого строительства извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:013135:31, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.5.10. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:013135:31 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 54:35:013135:31, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать его в Регистрирующий орган.

2.5.11. Участник долевого строительства осведомлен, что способом обеспечения обязательств Застройщика по данному Договору является залог, возникающий в порядке части 1 статьи 13 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».

2.5.12. С целью защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства Застройщик согласно положениям Федерального закона от 29.07.2017 года № 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» обязуется произвести обязательные отчисления (взносы) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства» в размере 1,2 (одна целых две десятых) процента от цены, указанной в п. 4.1. Договора, не менее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Регистрирующий орган.

2.5.13. Участник долевого строительства с проектной декларацией, опубликованной в сети «Интернет» на сайте Застройщика: [www.vira-stroy.ru/](http://www.vira-stroy.ru/) ознакомлен.

2.5.14. Гарантийный срок на Жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод в

эксплуатацию Многоквартирного дома, частью которого является передаваемое Участнику долевого строительства Жилое помещение.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Жилого помещения являющегося частью Многоквартирного дома.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче любого Жилого помещения, являющегося частью Многоквартирного дома.

### РАЗДЕЛ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее **«30» ноября 2019 года**.

3.1.2. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Дома, но не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного данным Договором срока передачи Жилого помещения, направить Участнику долевого строительства сообщения о готовности Жилого помещения к передаче, а также о дате явки для совершения Сторонами действий, направленных на сдачу-приемку Жилого помещения. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под роспись или направляется заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 8 настоящего Договора. Участник долевого строительства в любом случае считается получившим заказное письмо по истечении 7 (семи) календарных дней с момента (даты) отправки корреспонденции Застройщиком, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Риск неполучения или несвоевременного получения входящей корреспонденции Застройщика, а также связанные с этим неблагоприятные последствия, возлагаются на Участника долевого строительства, в полном объеме.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Жилое помещение с отделкой, предусмотренной в п.1.1.2. Договора, по Акту приема-передачи в течение **1 (одного) месяца** после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Использование и замена материалов при внутренней отделке Жилого помещения производится по усмотрению Застройщика без согласования с Участником долевого строительства. При этом обязательства Застройщика по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с момента (даты) подписания Сторонами Акта приема-передачи (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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» и настоящим Договором).

3.1.4. Принять от Участника долевого строительства денежные средства, уплачиваемые им в счет оплаты цены данного Договора и обеспечить их целевое использование.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.7. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 7 Договора, последний обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.

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

#### 3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать к строительству (созданию) Многоквартирного дома третьих лиц.

3.2.2. По согласованию с Участником долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать целевые кредитные (заемные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства в пределах предусмотренной разделом 4 цены настоящего Договора.

3.2.4. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Многоквартирный дом. При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Участника долевого строительства. Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик Жилого помещения Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.5. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования пункта 3.5.2. настоящего Договора, если Участник долевого строительства в разумный срок после получения письменного предупреждения Застройщика, не предпринял мер по устранению выявленных Застройщиком нарушений

#### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену, в порядке и сроки, указанные в разделе 4 данного Договора.

3.3.2. Приступить к принятию Жилого помещения по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) получения сообщения Застройщика о готовности Жилого помещения к передаче, а также о дате явки Участника долевого строительства для приемки Жилого помещения.

3.3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения в предусмотренный пунктом 3.3.2. данного Договора срок, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания этого срока вправе составить Акт о передаче Жилого помещения. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной Застройщиком по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.4. Риск случайной гибели или повреждения Жилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком Акта передачи или двустороннего Акта приема-передачи.

3.3.5. Акт передачи Жилого помещения может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства заказным или ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком Акта передачи Почтой России по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре, опись вложения и квитанция об отправке заказного или ценного письма в случае, указанном в подпункте 3.3.5, является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

3.3.7. Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования о недостатках Жилого помещения в случае составления Застройщиком Акта приема-передачи, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре Жилого помещения во время его принятия по двухстороннему Акту приема-передачи.

3.3.8. В случае обнаружения недостатков при осмотре Жилого помещения указать их в Акте приема-передачи.

При отсутствии в Акте приема-передачи сведений о недостатках Жилого помещения, считается, что качество Жилого помещения соответствует условиям данного Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

После устранения выявленных недостатков Застройщиком и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок со дня получения уведомления явиться для повторной приемки Жилого помещения.

3.3.9. Строительные недоделки, выявленные при передаче Жилого помещения, не являются основанием для отказа от принятия Жилого помещения. Указанные недоделки подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) дней. Под недоделками (несоответствиями) в настоящем пункте Договора понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в Жилом помещении, от проекта, действующих строительных норм и правил, а также условий настоящего Договора.

3.3.10. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, передать данный Договор в Регистрирующий орган. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего Договора в Регистрирующий орган, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего Договора и последующей регистрации права собственности на Жилое помещение. Настоящий Договор, разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Акт приема-передачи и документы, подтверждающие полную оплату Участником долевого строительства всех платежей по данному Договору являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Жилое помещение в Регистрирующем органе. Регистрация права собственности на Жилое помещение осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

3.3.11. В целях сохранения единства проектного решения Многоквартирного дома не производить изменений фасадов Многоквартирного дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Многоквартирного дома до оформления Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.3.12. С момента принятия Жилого помещения, а в случае непринятия Жилого помещения – с даты, указанной в одностороннем Акте передаче, до момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), за счет собственных средств, производить Застройщику оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Многоквартирный дом персонала, по тарифам, определяемым Застройщиком, в течение 3 (трех) дней с момента (даты) получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте Договора расходов.

3.3.13. Заключить после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Жилого помещения договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащего ему Жилого помещения и Многоквартирного дома пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей собственности в Многоквартирном доме.

3.3.14. До момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в Жилое помещение персонала Застройщика.

3.3.15. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Многоквартирного дома, в составе которого находится Жилое помещение, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Многоквартирный дом, в составе которого находится Жилое помещение, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Многоквартирном доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

3.3.16. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента (даты) уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить право требований по настоящему Договору после полной оплаты всех оговоренных настоящим Договором платежей при условии согласования такой уступки с Застройщиком. В случае неполной оплаты платежей по настоящему Договору уступка права (требований) допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства. Уступка права (требования) допускается до момента (даты) подписания Сторонами Акта приема-передачи либо составления Застройщиком Акта передачи. В любом случае за подготовку, переоформление и согласование уступки права (требования) стоимость услуг Застройщика составляет 2 (два) процента от суммы фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств по настоящему Договору на момент (дату) совершения уступки.

3.4.2. Документы, оформляющие уступку прав (требований) по Договору подлежат подаче на государственную регистрацию в Регистрирующий орган, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) их подписания.

### 3.5. Участник долевого строительства не вправе:

3.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию Жилого помещения, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное Жилое помещения в Регистрирующем органе, без разрешения и согласования Застройщика.

3.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Многоквартирного дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком, что выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение Многоквартирного дома.

## РАЗДЕЛ 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в наличном или в безналичном порядке либо иным, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом, по согласованию с Застройщиком.

Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и определяется как произведение размера общей приведенной площади Жилого помещения \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров и стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

Денежные средства на оплату услуг Застройщика включают в себя:

а) вознаграждение Застройщика в размере 10 (Десять) процентов от цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

б) экономию от использования средств финансирования строительства, сумма экономии может быть определена только после завершения строительства в случае, если у Застройщика остается положительная разница между суммой средств целевого финансирования и суммой фактических затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, не подлежащая возврату Участнику долевого строительства.

Денежные средства, уплаченные в счет оплаты услуг Застройщика, Застройщик имеет право использовать на содержание службы Застройщика, на рекламу Многоквартирного дома, на погашение кредитов и займов, привлекаемых для строительства Многоквартирного дома, и процентов по ним, оплату услуг агентов, связанных со строительством Многоквартирного дома, и прочее.

4.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными с момента (даты) уплаты, в полном объеме, денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

## РАЗДЕЛ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренных подпунктами 3.3.10., 3.4.2. Договора сроков, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты пени в размере 0,01 % от цены Договора за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства подпункта 3.3.11, 3.5.1. Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.

5.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в подпункте 3.3.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с управлением и содержанием Многоквартирного дома, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100% вышеуказанных затрат.

5.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п.3.3.12. настоящего Договора, последний уплачивает Застройщику пени, начисленную на сумму просроченного платежа из расчета 3 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, исчисляемого с момента выставления Застройщиком счёта на оплату

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Жилого помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Многоквартирного дома 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 Многоквартирного дома 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) Многоквартирного дома возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Многоквартирного дома правил и условий эффективного и безопасного использования Многоквартирного дома, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В иных случаях, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора, Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

5.7. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

При возникновении споров, требований и/или претензий по вопросам, предусмотренным в настоящем Договоре или в связи с ним, Стороны обязуются принять все возможные и разумные меры для урегулирования споров путем переговоров, соблюдение претензионного (досудебного) порядка рассмотрения спора является для Сторон обязательным.

Все неразрешенные споры, требования и/или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, включая разногласия в отношении его существования, действительности, исполнения или прекращения, подлежат рассмотрению в компетентном суде.

## РАЗДЕЛ 6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами либо их уполномоченными представителями. Все изменения дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При этом, срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента их подписания Сторонами.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего требования.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их подписания, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная с 11 (одиннадцатого) дня просрочки представления изменений на государственную регистрацию. Уплата неустойки производится Участником долевого строительства после предъявления Застройщиком соответствующего требования.

6.2. Расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства на основании подпункта 1 пункта 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о предстоящем расторжении в срок 30 (тридцать) дней.

6.2.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

- просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца (при единовременном внесении платежа);
- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (при внесении платежей в предусмотренный договором срок).

6.3. При наличии оснований, предусмотренных пунктом 6.2.2. Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по Договору и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 8 Договора адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства требований о погашении задолженности по Договору в течение 30 (тридцати) календарных дней после направления предупреждения, предусмотренного пунктом 6.3 Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 6.5. Договора.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления о таком отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Проектная документация может быть изменена во время строительства в установленном порядке без согласования с Участником долевого строительства, если это не противоречит действующему законодательству РФ и не затрагивает характеристики Жилого помещения.

7.2. В случае изменения какой-либо из Сторон своего юридического адреса, фактического адреса, имени гражданина, паспортных данных, наименования юридического лица, банковских реквизитов, контактных телефонов и адресов электронной почты в данном Договоре, Сторона обязана в течение 7 (семи) дней письменно известить об этом другую Сторону. До момента получения такого уведомления все извещения, направленные по предшествующим реквизитам, считаются действительными.

7.3. 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 4000,00 (четыре тысячи) рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по причинам от него независимым (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Приложение № 1- План-схема на 1 (одном) листе.

## РАЗДЕЛ 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВИРА-Строй»**

**(ООО СК «ВИРА-Строй»)**

Юридический адрес:

630110, г. Новосибирск, ул. Театральная, д.42

ОГРН 1115476030780,

ИНН 5401345428, КПП 541001001

р/с 40702810544050017841

в Новосибирском отделении №8047 ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000641

БИК 045004641

io.vira-stroy@bk.ru

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/Савельева М.П./

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_

конт.тел. \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(Подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)