

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

г. Новосибирск

«    » \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВИРА-Строй»**, в лице Савельевой Марины Павловны, действующей на основании доверенности 54 А А 1890781 от 15.04.2016 года, зарегистрированной в реестре за № 1Д-322 нотариусом нотариального округа города Новосибирска Барковской Ириной Рашитовной, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник**, действующая от своего имени и в своих интересах на основании гражданского законодательства, с другой стороны, (при одновременном упоминании - **Стороны**),

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Застройщик** обязуется в срок, предусмотренный пунктом 2.1.1. настоящего **Договора**, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом (далее – **«Объект»**), указанный в пункте 1.3. **Договора**, и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию передать **Участнику Жилое помещение** и общее имущество многоквартирного дома, указанное в пункте 1.3 **Договора**.

1.2. **Участник** обязуется оплатить денежные средства, предусмотренные в разделе 3 **Договора** и принять **Жилое помещение** в порядке, предусмотренном подпунктом 2.3.2. **Договора**.

1.3. **Объектом** является 8-ми секционный 18-ти этажный жилой дом (включая 17 жилых этажей, технический чердак, общей площадью здания - \_\_\_\_ кв.м.) № 3 (блок-секции 1, 2, 3) (по генплану) по ул. Петухова, 111 (строительный) в Кировском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:053585:3 площадью 38 715 кв.м. (4 этап строительства).

Материал наружных стен **Объекта** - трехслойные керамзитобетонные панели; поэтажные перекрытия – сборные железобетонные панели, класс энергоэффективности (согласно СП 50.13330.2012) – В+, сейсмостойкость (по сейсмической шкале интенсивности MSK) – 6 баллов.

В состав общего имущества многоквартирного дома входит: техподполье, входные тамбуры, межквартирные коридоры, мусоропровод, лифтовые холлы, лестничные клетки, технический чердак, кровля, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, системы инженерно-технического обеспечения, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома.

1.4. **Жилым помещением** является \_\_\_\_-комнатная квартира № \_\_\_\_, расположенная на \_\_ (\_\_\_\_\_) этаже блок-секции № \_\_\_\_ **Объекта**, общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м; общей площадью квартиры \_\_\_\_ кв.м., состоящая из: общая комната \_\_\_\_ кв.м., спальня \_\_\_\_ кв.м., кухня \_\_\_\_ кв.м., прихожая \_\_\_\_ кв.м., лоджия \_\_\_\_ кв.м.

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

План-схема **Жилого помещения** – Приложение № 1 к настоящему **Договору**.

**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;
- 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 электрощите МОП);
- монтаж электропроводки с установкой концевых приборов: выключателей, розеток;
- остекление балконов или лоджий.

1.5. Изменение площади **Жилого помещения**, указанной в Приложении №1 настоящего **Договора**, по результатам технической инвентаризации, в связи с применением понижающих коэффициентов к площади балконов и лоджий не является недостатком **Жилого помещения** и не является основанием для изменения цены **Договора**.

В случае, если по окончании строительства **Объекта** в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего **Договора** в распоряжении **Застройщика** останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономию **Застройщика**), таковые считаются в качестве вознаграждения **Застройщика**.

1.6. **Застройщик** организует строительство **Объекта** на основании:

- Договора аренды земельного участка № 114618 т от 10 января 2013г., заключенного с Мэрией города Новосибирска, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 27 февраля 2013 года, № регистрации 54-54-01/908/2013-114;

- Соглашения об уступке прав требований от 31 декабря 2014 года, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 марта 2015 года за №54-54-011-54/011/109/2015-963/1 по договору аренды земельного участка №114618 т от 10 января 2013 года, зарегистрированному в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за №54-54-01/908/2013-114;

- Дополнительное соглашение №1 от 21 декабря 2015 года к Договору аренды земельного участка № 114618 т от 10 января 2013г., заключенного с Мэрией города Новосибирска, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 18.01.2016г., № регистрации 54-54/011-54/001/004/2016-24/1.

- Разрешения на строительство № 54-Ru 54303000-397-2015 от 24.12.2015 года, выданное мэрией города Новосибирска. Разрешение на строительство № 54-Ru 54303000-397И-2016, выдано 19.02.2016 года мэрией города Новосибирска. Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-397И1-2016, выдано 31.03.2016 года, Мэрией г. Новосибирска. Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-397/и2-2016, выдано 26.05.2016 года, Мэрией г. Новосибирска. Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-397/И3-2016, выдано 29.06.2016 года, Мэрией г. Новосибирска.

- Проектной декларации, опубликованной «24» декабря 2015 года в сети «Интернет» на сайте [www.vira-stroy.ru](http://www.vira-stroy.ru) с изменениями к ней.

1.7. **Участник** ознакомлен с проектной декларацией **Застройщика**.

1.8. Способы обеспечения исполнения обязательств **Застройщика** по договору являются: залог земельного участка (ст. 13); страхование гражданской ответственности застройщика (ст. 15.2.) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. Организовать строительство и ввод **Объекта** в эксплуатацию не позднее **30 июня 2017 года**.

2.1.2. В течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, передать **Жилое помещение Участнику** по **Акту приема-передачи**. При этом **Застройщик** обязан не менее, чем за один месяц до момента передачи **Жилого помещения** направить **Участнику** сообщение о завершении строительства **Объекта**, о готовности **Жилого помещения** к передаче и о необходимости принятия **Жилого помещения**. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 7 **Договора** адресу **Участника** или вручено **Участнику** лично под расписку.

2.1.3. 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 **Объекта**, частью которого является передаваемое **Участнику 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 **Объекта**.

2.1.4. Передать **Участнику Жилое помещение** по **Акту приема-передачи** с отделкой в соответствии с п. 1.4. настоящего Договора. Использование и замена материалов при внутренней отделке **Жилого помещения** производится по усмотрению **Застройщика** без согласования с **Участником**.

2.1.5. Принять от **Участника** денежные средства и обеспечить их целевое использование.

2.1.6. Передать **Участнику** все документы, необходимые для регистрации настоящего **Договора** в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.1.7. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств **Участника**.

2.1.8. **Застройщик** гарантирует **Участнику**, что **Жилое помещение**, указанное в пункте 1.4. настоящего **Договора**, под залогом и арестом не состоит и не передано (не переуступлено) третьим лицам.

2.2. **Застройщик вправе:**

2.2.1. Без согласования с **Участником** привлекать к строительству **Объекта** других лиц.

2.2.2. По согласованию с **Участником** передать свои права и обязанности по настоящему **Договору** третьим лицам.

2.2.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче **Жилого помещения Участнику**.

2.2.4. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами **Участника** в пределах предусмотренной пунктом 3.1. настоящего **Договора** цены **Договора**.

### 2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Уплатить обусловленную **Договором** цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим **Договором**.

2.3.2. Приступить к принятию **Жилого помещения** по **Акту приема-передачи** в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения предусмотренного пунктом 2.1.2. **Договора** сообщения **Застройщика**.

2.3.2.1. **Участник** извещен о том, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:053585:3, предоставленного для строительства **Объекта**, уменьшится в результате землеустроительных работ в связи с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.3.2.2. Участник уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под **Объектом** долевого строительства может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без его (**Участника**) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник дает свое согласие на образование земельного участка под **Объектом** долевого строительства (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:053585:3 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник 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**. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 54:35:053585:3, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник уведомлен и согласен, что разрешенное использование земельного участка под **Объектом** долевого строительства может быть изменено без его (**Участника**) дополнительного согласования и уведомления.

**Участник**, 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 подписания **дополнительного соглашения** к настоящему **Договору**, передать для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.3. При уклонении **Участника** от принятия **Жилого помещения** в предусмотренный пунктом 2.3.2 **Договора** срок, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня окончания этого срока вправе составить односторонний **Акт о передаче Жилого помещения**. Уклонением **Участника** от принятия **Жилого помещения** является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции по адресу, указанному в настоящем **Договоре**.

2.3.3.1. Риск случайной гибели или повреждения **Жилого помещения** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления **Застройщиком** одностороннего или двустороннего **Акта**.

2.3.3.2. Односторонний **Акт о передаче Жилого помещения** может быть направлен **Застройщиком** **Участнику** заказным и ценным письмом с описью вложения (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в настоящем **Договоре**.

2.3.3.3. **Участник** согласен с тем, что в случае направления **Застройщиком** одностороннего **Акта** по почте, квитанция об отправке ценного письма в указанном подпункте 2.3.3.2. случае является доказательством надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по **Договору**.

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

2.3.3.5. Строительные недостатки, выявленные при передаче **Жилого помещения**, не являются основанием для отказа от принятия **Жилого помещения**. Указанные недостатки подлежат устранению **Застройщиком** за свой счет в течение 30 (тридцати) дней. Под недостатками (несоответствиями) в настоящем пункте понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в **Жилом помещении**, от проекта, действующих строительных норм и правил, условий договора, и условий настоящего **Договора**. **Участник** обязуется указать обнаруженные недостатки в **Акте приема-передачи**.

**Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.3.4. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента подписания настоящего **Договора**, передать **Договор** для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.5. В целях сохранения единства проектного решения **Объекта** не производить изменений фасадов **Объекта**, 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 **Объекта** до оформления **Участником** права собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.3.6. С момента принятия **Жилого помещения**, а в случае непринятия **Жилого помещения** – с даты, указанной в одностороннем Акте, до момента передачи **Объекта** ТСЖ (управляющей компании), за счёт собственных средств, производить **Застройщику** оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего **Объект** персонала, по тарифам, определяемым **Застройщиком**, в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. **Участник** не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

2.3.7. Заключить после сдачи **Объекта** 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 Объекта** пропорционально принадлежащей **Участнику** доли в общей собственности.

2.3.8. До момента передачи **Объекта** ТСЖ (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в **Жилое помещение** должностного персонала **Застройщика**.

2.3.9. **Участник** дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как **Объекта**, в составе которого находится **Жилое помещение**, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно **Объект**, в составе которого находится **Жилое помещение**, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом **Объекте**, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

2.3.10. Подписывая настоящий договор участник долевого строительства дает согласие на изменения проектной документации в части исключения мусоропровода. Дополнительного подтверждения наличия согласия участника долевого строительства не требуется.

2.3.11. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим **Договором**.

2.4. **Участник вправе:**

2.4.1. Уступить право требований по настоящему **Договору** после полной оплаты всех оговоренных настоящим **Договором** платежей при условии согласования 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 подписания Сторонами Акта приема-передачи жилого помещения либо составления **Застройщиком** Одностороннего акта приема-передачи **Жилого помещения**. В любом случае за подготовку, переоформление и согласование уступки права (требования) стоимость услуг **Застройщика** составляет 2% от суммы фактически внесенных **Участником Застройщику** денежных средств по настоящему **Договору** на момент совершения уступки.

2.4.2. Уступка прав требований по **Договору** подлежит передаче на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента ее подписания.

2.5. **Участник не вправе:**

2.5.1. Выполнять перепроектирование и перепланировку, производить какие-либо работы в **Жилом помещении** (в том числе отделочные) без разрешения и письменного согласования с **Застройщиком** до подписания **Участником** акта приема-передачи **Жилого помещения**.

2.6. Настоящий **Договор**, разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта**, **Акт приема-передачи Жилого помещения**, инструкция по эксплуатации **Жилого помещения** и документы, подтверждающие полную оплату **Участником** всех платежей по **Договору** являются основанием для последующей регистрации последним своего права собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация права собственности на **Жилое помещение** осуществляется **Участником** самостоятельно и за свой счет.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определяется как произведение размера общей приведенной площади **Жилого помещения** \_\_\_\_\_ кв. м. и стоимости 1 кв. м. – \_\_\_\_\_ рублей и включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг **Застройщика**. Цена **Договора** является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия **Договора**.

Сумма денежных средств на оплату услуг **Застройщика** является экономией денежных средств, возникшей в процессе строительства **Объекта** в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора.

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

3.2. **Участник** обязуется оплатить **Застройщику** денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего **Договора**, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Обязательства **Участника** считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим **Договором**.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения **Участником** предусмотренного подпунктами 2.3.4., 2.4.2. **Договора** срока, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты пени в размере 0,01 % от цены **Договора** за каждый день просрочки.

4.2. В случае нарушения **Участником** подпункта 2.3.5., 2.5.1. **Договора** **Застройщик** вправе потребовать от **Участника** устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.

4.3. В случае нарушения **Участником** сроков, указанных в подпункте 2.3.2 настоящего **Договора**, **Участник** компенсирует **Застройщику** затраты, связанные с управлением и содержанием **Объекта**, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100% вышеуказанных затрат.

4.4. В случае не выполнения **Участником** своих обязательств, предусмотренных п.2.3.6. 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

4.5. 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.

4.6. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, обусловленное действием обстоятельством 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 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.

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

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. 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 и дополнения к настоящему **Договору** подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При этом, срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента их подписания **Сторонами**.

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

5.2. Расторжение **Договора** регулируется законодательством РФ и настоящим **Договором**.

5.2.1. В случае одностороннего отказа от исполнения **Договора** **Участником** на основании пункта 1, 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** обязан письменно уведомить **Застройщика** о предстоящем расторжении в срок 30 дней.

5.2.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке расторгнуть **Договор** в следующих случаях:

- просрочки внесения платежа **Участником** в течение более чем два месяца (при одновременном внесении платежа);

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

5.3. При наличии оснований, предусмотренных пунктом 5.2.2. **Договора**, **Застройщик** направляет **Участнику** 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 7 **Договора** адресу **Участника** или вручено **Участнику** лично под расписку.

5.4. В случае неисполнения **Участником** требований о погашении задолженности по **Договору** в течение 30 (тридцати) календарных дней после направления предупреждения, предусмотренного пунктом 5.3 **Договора**, **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** в порядке, предусмотренном пунктом 5.5. **Договора**.

5.5. 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.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

6.2. **Договор** и (или) уступка прав требований по **Договору** подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения **Объекта** в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения **Сторонами** взятых на себя обязательств.

6.3. В случае изменения какой-либо из **Сторон** своего юридического адреса, фактического адреса, имени гражданина, паспортных данных, наименования юридического лица, банковских реквизитов, контактных телефонов и прочего, **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.

6.4. В случае утраты **Участником** 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** не докажет, что утрата произошла по причинам от него независящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

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

6.6. Все приложения к настоящему **Договору** являются его неотъемлемой частью.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. **Участник** уведомлен о том, что:

- права **Застройщика** на площади **Объекта** долевого строительства находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее-Банк) по Договору залога имущественных прав № 8047.02-16/048-1И от 29 июня 2016 года.

- право долгосрочной аренды участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, кадастровый номер земельного участка 54:35:053585:3, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у Банка на основании Договора ипотеки № 8047.02-16/048-2И от 29 июня 2016 года.

7.2. **Участник** согласен на передачу **Застройщиком** в залог Банку не приобретенных/не приобретаемых **Участником** площадей **Объекта** долевого строительства.

## 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

---

**Участник:**

конт.тел. \_\_\_\_\_

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

---