

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Новосибирск

« _____ » 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВИРА-Строй», в лице **Савельевой Марины Павловны**, действующей на основании доверенности выданной на бланке 54 АА 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 в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

Гражданин(-ка -не) Российской Федерации _____, действующий(-ая -ие) от своего имени и в своих интересах, именуемый(-ая -ые) в дальнейшем **Участник**, 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 **многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения № 3** (по генплану) (общей площадью здания – 40 029,7 кв.м.) (**блок-секции 3, 4**) (по генплану) – III этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с помещениями общественного назначения по ул. Ивана Севастьянова, 5 в Ленинском районе г. Новосибирска на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062530:994 площадью 34 378 кв.м.

Материал наружных стен **Объекта** и каркаса **Объекта** – сборно-монолитный безригельный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические блоки); поэтажные перекрытия – сборные железобетонные, класс энергоэффективности (согласно СП 50.13330.2012) – А+, сейсмостойкость - 6 баллов по шкале MSK-64.

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, трансформаторная подстанция, дизельная электростанция и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома.

1.4. **Жилым помещением** является **_____-комнатная квартира-студия № _____**, расположенная на _____ (_____) этаже блок-секции № _____ Многоквартирного дома, общей приведенной площадью _____ кв.м., общей площадью квартиры _____ кв.м., состоящая из: жилая комната _____ кв.м., кухня-ниша _____ кв.м., прихожая _____ кв.м., санузел _____ кв.м., балкон _____ кв.м. (с коэф. 0,3 - _____ кв.м.)

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).

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 во всех помещениях, кроме санузла и ванной комнаты, потолка в санузле и ванной комнате – под покраску, окраска водоэмульсионной 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 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**.

Общая площадь **Объекта** долевого строительства после замера, произведенного органами технической инвентаризации, может отличаться в большую или меньшую сторону от проектной, в пределах, установленных законодательством, что не повлечет изменения цены договора, определенной в пункте 3.1 настоящего 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 (экономия **Застройщика**), таковые считаются в качестве вознаграждения **Застройщика**.

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

- Права собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 31.10.2016 г. на земельный участок с кадастровым номером 54:35:062530:994 площадью 34 378 кв.м., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, номер государственной регистрации 54-54/001-54/011/138/2016-249/2, дата регистрации – 21.11.2016 г.;
- Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-189-2016 от 30.09.2016 года, № 54-Ru54303000-189и-2016 от 01.12.2016 года, № 54-Ru54303000-189и1-2016 от 07.12.2016 года, № 54-Ru54303000-189и2-2017 от 01.03.2017 года, № 54-Ru54303000-189и3-2017 от 14.03.2017 года, № 54-Ru54303000-189/и4-2017 от 08.06.2017 года, № 54-Ru54303000-189/и5-2017 от 31.07.2017 года, с изменениями № 54-Ru54303000-189/и6-2018 от 14.05.2018 года, выданное Мэрией города Новосибирска;
- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 4306/45, выданного Министерством строительства Новосибирской области 27 июня 2017 года.
- Проектной декларации 18-54-000269-01 от 23 мая 2018 года.

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. 15.6.) 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» сентября 2019 года.
- 2.1.2. Передать **Жилое помещение Участнику** по Акту приема-передачи – не позднее «31» октября 2019 года. 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 54:35:062530:994, 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 54:35:062530:994 на земельный участок, образованный в результате раздела (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 54:35:062530:994, 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, 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 (четырнадцати) 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** ТСН (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** ТСН (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. 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**. 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 составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и 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.

Денежные средства на оплату услуг **Застройщика** включают в себя:

- вознаграждение **Застройщика** в размере 10% от цены договора, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек;

- 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) **Объекта** недвижимости, не подлежащая возврату **Участнику**.

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** цену Договора в размере _____ (**_____**) **рублей 00 копеек** в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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 невыполнения **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 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 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 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 за 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 единовременном 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 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.

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

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВИРА-Строй»

ООО СК «ВИРА-Строй»

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

_____ Савельева М.П.

Участник:

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

конт.тел.: _____

e-mail: _____
