

**ДОГОВОР № \_  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
(ПРОЕКТ)**

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НСК ДЕВЕЛОПМЕНТ»**, зарегистрированное 22.10.2010г. в установленном законом порядке Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1105476072635, в лице генерального директора <Ф.И.О>, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Гражданин РФ, <Ф.И.О>**, <год рождения>, паспорт: <серия, номер>, выдан <дата и место выдачи>, зарегистрирован по адресу: <адрес>, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор № 100-279/5-218 участия в долевом строительстве от 20.04.2017г. о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить: многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (здание № \_ по генплану) – \_ этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и здания общественного назначения, детского сада, трансформаторных подстанций в Кировском районе г. Новосибирска, улица Зорге, 279 стр. – Разрешение на строительство № \_ от \_.

Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Участнику объект долевого строительства в собственность, определенный в разделе 2 настоящего договора (далее – Помещение) и общее имущество в многоквартирном доме.

1.2. Участники обязуются уплатить обусловленную договором цену (далее – цена договора).

1.3. Участники обязуются принять помещение в общую совместную собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

**2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ.**

2.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости Застройщик передаёт Участникам находящееся в этом объекте недвижимости Помещение: однокомнатную квартиру-студию в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору исходя из следующих проектных характеристик:

2.2. Проектная площадь:

общая площадь квартиры с учётом балконов и лоджий: \_ кв.м.

общая площадь квартиры: \_ кв.м.

жилая площадь квартиры: \_ кв.м.

наличие балкона (лоджии): есть

место расположения помещения: \_ подъезд; этаж: \_

условный (строительный) номер помещения: \_

2.1.1. Помещение передается Участнику в следующем состоянии:

-цементная стяжка полов;

-установка пластиковых оконных блоков;

-установка наружного дверного блока;

-установка приборов отопления;

-установка приборов учёта электроснабжения;

-установка внутриквартирной электрической разводки;

-водопровод;

-канализация.

2.1.2. Основные характеристики объекта капитального строительства (многоэтажного жилого дома), указанного в п. 1.1. настоящего договора в соответствии с проектной документацией:

вид, назначение:	
этажность:	
общая площадь:	
материал наружных стен:	

материал поэтажных перекрытий:	
класс энергоэффективности:	
сейсмостойкость:	

1.1. Телефонизацию и организацию сетей FTTx (Fiber to the Home, Building) объекта недвижимости осуществляет \_.

1.2. Установленное \_ на объекте недвижимости оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью \_ и плата за его размещение на объекте недвижимости с Участника взиматься не будет.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Построить объект недвижимости.

3.1.2. Передать Участнику Помещение по Акту приема-передачи в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Передать Участнику Помещение, качество которого соответствует условиям данного договора.

3.1.3. Совместно с Участником, в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора, осуществить его регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.1.4. Осуществить возврат излишне уплаченной суммы в случае и в порядке, предусмотренном в п. 4.2. Договора.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Привлекать для осуществления строительства объекта недвижимости других лиц.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. В полном объеме уплатить предусмотренную цену договора в срок, а также в порядке, предусмотренным данным договором.

3.3.2. Принять Помещение в собственность, передаваемое Застройщиком, по передаточному акту.

3.3.3. Исполнить иные обязательства, вытекающие из настоящего договора.

3.3.4. Осуществить доплату в случае и в порядке, предусмотренном в п. 4.2. Договора.

3.3.5. Совместно с Застройщиком в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора, осуществить его регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

3.3.6. В трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменения своих паспортных данных (изменение фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

3.3.7. Своими силами и за свой счёт в течение 60 дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения осуществить регистрацию права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

3.3.8. В случае уступки прав по настоящему договору, Участник обязуется уплатить Застройщику сумму в размере 3% от стоимости такой уступки прав, согласованной Участником и его Правопреемником, которая уплачивается в день подписания такого соглашения об уступке прав.

3.4. Участник имеет право:

3.4.1. Уступить право требования по данному договору только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается только с согласия Застройщика с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Помещения.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ.**

4.1. Цена договора составляет \_ рублей \_ копеек и уплачивается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4.2. Фактическая площадь квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, в соответствии с экспликацией, выданной предприятием технической инвентаризации г. Новосибирска.

Стороны договорились, что доплата или возврат излишне уплаченных денежных средств в соответствии с настоящим пунктом осуществляются из расчёта \_ *рублей* \_ *копеек* за один квадратный метр.

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

## **5. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ.**

5.1. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Помещения осуществляется в течении шести месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

5.3. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости – *не позднее* \_ *года*.

В случае если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

В случае получения отказа Участника от предложения изменить договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора».

5.4. Застройщик обязан передать Участнику Помещение в срок не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

5.5. Застройщик извещает Участника (в том числе посредством смс-уведомлений) о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Помещения к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Помещения.

5.6. Участник, извещенный Застройщиком о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи календарных дней со дня извещения.

5.7. При уклонении Участника от принятия Помещения в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника от принятия Помещения, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Помещения Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Помещения. При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Помещения.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. В случае нарушения срока внесения платежа, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения срока передачи Участником Помещения Застройщик несёт ответственность, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон).

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

7.1. Помещение должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Гарантийный срок для помещения составляет пять лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.4. Участники вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. В случае если Помещение построено Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник извещает об этом Застройщика. Участник, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка общей площадью 57795,0 кв.м., с кадастровым номером 54:35:051950:371, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Кировский район, предоставленного для строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и зданий общественного назначения, детского сада, трансформаторных подстанций 5-го Затулинского микрорайона в южной части в Кировском районе, и строящийся на указанном земельном участке многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

8.1.1. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на образование из земельного участка, указанного в п. 8.1 настоящего договора, любых иных земельных участков путем его объединения или раздела. При этом не требуется дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

8.1.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику по настоящему Договору обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

9.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, превышающий предусмотренный договором срок передачи такого Помещения на два месяца;
- Существенного нарушения требований к качеству Помещения;
- Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.п. 7.3. настоящего договора и в иных установленных Законом случаях.

9.3. По требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- Прекращения или приостановления строительства объекта недвижимости, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренном договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;
- Существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в том числе существенного изменения размера Помещения;
- Изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости и в иных установленных Законом случаях.

## **10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

10.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами Акта приема-передачи.

10.3. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, помещение, указанное в пункте 2 настоящего договора, правами третьих лиц не обременено, в споре и под арестом не состоит.

10.4. Участник долевого строительства не возражает против применения Застройщиком предлагаемой схемы сбора и удаления твердых бытовых отходов без устройства мусоропроводов с размещением площадок для мусоросборных контейнеров.

10.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под объектом строительства может быть передано в залог, субаренду третьим лицам, уступлено третьим лицам по выбору Застройщика.

Любые действия с земельным участком не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

10.6. Все споры и разногласия по настоящему договору, не урегулированные путём переговоров Сторон, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ с соблюдением претензионного порядка.

10.7. Данный договор составлен в трёх экземплярах: по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Уплата государственной пошлины при государственной регистрации данного договора осуществляется в размерах и порядке, установленных действующим законодательством РФ.

Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1: Выкопировка из проектной документации.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «НСК ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

630091, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 23

ИНН 5406647260, КПП 540601001, ОГРН 1105476072635

р/с 40702810703000002412 в ПАО БАНК «ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ», г. Новосибирск

к/с 30101810100000000850, БИК 045004850

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

*(полностью фамилия, имя, отчество)*

*(подпись)*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**№ \_ от \_ года**

**ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**