



**Договор №  
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Сибирское Сияние»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Капустина Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Ф.И.О.**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемый при совместном упоминании в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом, автостоянка и трансформаторная подстанция», расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 54:35:014185:1919 (далее – Объект строительства) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Адриена Лежена, дом 26/2 стр., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

1.2. Объект капитального строительства обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, телевидения, телефонной сетью, грузопассажирским лифтом.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:014185:1919, площадью 3894,0 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Адриена Лежена, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 16 марта 2018 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54: 35:014185:1919-54/001/2018-3.

- Разрешения на строительство № 54-Ru 54303000-18-2016 от 04.02.2016 года, 54-Ru54303000-18и-2017 от 18.12.2017 года, № 54-Ru54303000-18и1-2018 от 28.03.2018 года, выданного Мэрией города Новосибирска (срок действия разрешения – до 25 декабря 2019 года).

- Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: лежена.рф.

**2. Объект долевого строительства**

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – квартира, обладающая следующими характеристиками:

Жилой дом	Количество комнат	№ квартиры (строительный)	Этаж	Общая площадь с учетом летних	Общая площадь/Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона
26/2	—	—	—	— кв. м.	—/— кв. м.	— кв. м.

2.1.1 План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении № 1 к Договору, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. В общую площадь Объекта с учетом летних включаются все помещения Квартиры, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий, посчитанных с коэффициентом 0,5 либо балконов, с коэффициентом 0,3; площадь комнат, кухню, коридоров, санузлов,

вспомогательных помещений и т.д.

2.1.3. В общую площадь Объекта включаются все помещения Квартиры, расположенные от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д., за исключением площади лоджий.

2.2. Объектом долевого строительства также являются помещения, относящиеся к общему имуществу дома, а именно: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, холлы, тамбуры, технические этажи, чердаки, кровля, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте строительства, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта строительства, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте строительства за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, предназначенный для эксплуатации Объекта строительства, с элементами озеленения и благоустройства в пределах отведенной территории. Стороны пришли к соглашению, что 17 машиномест на открытой автостоянке и 60 машиномест на автостоянке закрытого типа не относятся к общему имуществу жилого дома и не являются предметом Договора.

2.3. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- установку входных дверей;
- окна: ПВХ, стеклопакеты, откосы пластиковые;
- полы: комнаты, коридоры - цементно-песчаная стяжка по звукоизоляции «Изодом»; в санузлах и ванных комнатах – цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией; на лоджиях/балконах стяжка не выполняется (монолитная плита без подготовки), возможен перепад между уровнем пола коридора и санузлов, ванных комнат в пределах пяти сантиметров;
- потолки: бетонные, выравнивание не выполняется;
- штукатурка стен;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- подводка силовой электрической сети с установкой приборов учета и разводкой по квартире;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без установки унитаза, раковины;
- монтаж системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, с установкой счетчиков и шаровых кранов в МОПе и заглушек в санузле на вводе в квартиру, без установки сантехнических приборов и смесителей (в том числе без установки полотенцесушителя);
- остекление балконов/лоджий.

Технические требования к Объекту долевого строительства:

- наличие тепло-, водо-, и электроснабжения, водоотведения обязательно.

Дом, в котором находится жилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством – класс В (высокий), сейсмостойкость объекта капитального строительства - 6 баллов. Вид, назначение объекта капитального строительства - здание жилого назначения, состоит из одного подъезда, 25-ти этажный, плюс один технический этаж, и один этаж техническое подполье, общая площадь: 16 029,45 кв.м. Здание каркасное монолитное железобетонное, наружные стены здания: кладка из полнотелого керамического кирпича толщиной 250 мм, утеплитель толщиной 150 мм, и слоем декоративной фасадной штукатурки.

2.4. Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего договора передается Застройщиком Участнику долевого строительства под «самоотделку».

### 3. Сроки и порядок строительства

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее IV квартала 2019 года.

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

### 4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**, НДС не предусмотрен.

4.2. Цена договора, указанная в п. 4.1, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта капитального строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы и расходы на оплату услуг риэлторов, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по кредитам и займам, услуги телефонии, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика.

4.3. Участник долевого строительства вносит \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**, НДС не предусмотрен, в следующем порядке: \_\_\_\_\_

4.4. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо дата поступления денежных средств в кассу Застройщика. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.5. Если по результатам обмеров после окончания строительства общая площадь Объекта, передаваемого

Участнику долевого строительства, окажется меньше чем на 5% или более чем на 5% площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, производится перерасчет по изменению размера цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение. При перерасчете цены договора стоимость одного квадратного метра расчетной площади при этом принимается равной стоимости одного квадратного метра, действовавшей в момент заключения настоящего Договора, определяемой как отношение цены договора к совокупной площади объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора.

4.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае, если в соответствии с условиями договора цена договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.7. При расторжении настоящего договора по основанию, указанному в п. 4.6., Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого – либо ущерба, вызванного этим расторжением договора, а также не несет какой – либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и др.). Денежные обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства при расторжении договора заключается в возврате суммы, фактически внесенной участником долевого строительства.

## **5. Обязательства сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства объекта капитального строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

5.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

5.1.3. Обеспечить сдачу объекта капитального строительства государственной комиссии по окончании срока строительства.

5.1.4. Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

5.1.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров произвести перерасчет стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 4.5. настоящего договора.

5.1.6. Передать объект долевого строительства в техническом состоянии, указанном в п. 2.3. и п. 2.4. настоящего договора.

### **5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего договора в форме, согласованной с Застройщиком.

5.2.2. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами, произвести доплату к цене договора, определенной пунктом 4.1. настоящего договора, по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в случае увеличения относительно общей площади Объекта долевого строительства, согласно пункту 4.5. настоящего договора.

5.2.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, о готовности передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и во время, указанные в уведомлении Застройщика.

5.2.4. С момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи до момента передачи объекта ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, возместить Застройщику, понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объект персонала в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.5. Выполнять отделочные работы принятого Объекта долевого строительства своими силами и за счет собственных средств.

5.2.6. Заключить с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, договор на управление многоквартирным жилым Домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.

5.2.7. С момента принятия Объекта по акту приема - передачи и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

5.2.8. В установленный настоящим договором срок принять Объект в законченном строительстве объекте долевого строительства по акту приёма-передачи.

5.2.9. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий, указанных в п. 9.3. настоящего Договора компенсировать Застройщику расходы, связанные с регистрацией возникшего у Застройщика права собственности на Объект.

5.2.10. Согласовывать в письменной форме с Застройщиком о своем намерении переуступить право по настоящему договору третьему лицу, с указанием существенных условий сделки. В случае, если Застройщик в течение 10 дней с момента получения такого извещения изъявит желание принять на себя права Участника долевого строительства по цене, предложенной третьему лицу, Участник долевого строительства обязан заключить с Застройщиком соответствующее соглашение об уступке прав.

5.2.11. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ранее срока, указанного в п. 3.1. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан принять объект по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

## **6. Права сторон**

### **6.1. Участник долевого строительства вправе:**

6.1.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания передаточного акта, после уплаты полной стоимости Объекта долевого строительства, или одновременно с переводом долга, уступить третьим лицам права и обязанности по Договору.

6.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

6.1.3. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

6.1.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.2.2. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Объекта долевого строительства до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Объекте долевого строительства и осуществлять пользование Объектом долевого строительства до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи (в т.ч. запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).

6.2.3. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом Договора.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу.

6.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении:

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при задержке приемки Объекта по акту приема-передачи без мотивированных оснований;
- при несоблюдении Участником долевого строительства условий п. 6.2.1. настоящего договора.

6.3.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заемные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются

целевыми средствами Участника долевого строительства.

6.3.4. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов и займов, покупку векселей для взаиморасчетов по инвестированию строительства.

6.3.5. В случае передачи Застройщиком прав требования по настоящему Договору третьему лицу, он обязуется уведомить об этом участника долевого строительства не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Застройщиком и третьим лицом (новым Кредитором). Застройщик вправе передать права требования к Участнику долевого строительства третьему лицу только с согласия Участника долевого строительства. В случае перевода долга Застройщиком на третье лицо (нового Должника) Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства не менее чем за два месяца до дня подписания соответствующих документов между Застройщиком и третьим лицом (новым Должником). Перевод долга осуществляется только с согласия Участника долевого строительства.

6.3.6. В случае нарушения Участником долевого строительства п.6.2.1. Договора, Застройщик вправе взыскать штраф в размере 10 % от стоимости Объекта долевого строительства за каждое выявленное нарушение.

6.3.7. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Объекте долевого строительства, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и в случае нарушения п.6.2.1. обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние согласно проекту, в течение десяти рабочих дней за свой счет, а также, обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства, произведенными в нарушение условий п. п.6.2.1. Договора.

6.3.8. Вносить при строительстве объекта капитального строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства объекта капитального строительства в целом и объекта долевого строительства в частности они будут отвечать требованиям проектной документации.

## **7. Случаи, условия и порядок изменения цены договора**

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.5 настоящего Договора.

## **8. Передача объекта долевого строительства**

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

8.2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до окончания установленного п. 8.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности передать Объект долевого строительства, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. Застройщик вправе направить Участнику дополнительное сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства путем направления sms-сообщения на номер мобильного телефона, указанного Участником долевого строительства. Участник долевого строительства согласен с тем, что данное дополнительное уведомление будет являться надлежащим, не может быть проигнорировано Участником долевого строительства.

8.5. В случае предъявления Участником долевого строительства Застройщику претензий по качеству Объекта долевого строительства, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об устранении недостатков путем направления sms-сообщения на номер мобильного телефона, указанного Участником долевого строительства. Участник долевого строительства согласен с тем, что данное уведомление будет являться надлежащим, не может быть проигнорировано Участником.

8.6. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему договору Объект должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта должна была состояться.

8.7. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранности имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства, в том числе обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с Объектом долевого строительства.

8.8. В случае выявления недостатков при приемке Объекта долевого строительства, которые делают

объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования, Стороны составляют соответствующий акт с указанием всех несоответствий и определением сроков их устранения.

8.9. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.

8.10. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего договора в полном объеме.

8.11. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости ранее срока, установленного п. 3.1. Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном п. 8. Договора.

8.12. Договор и акт приема-передачи Объекта долевого строительства являются основанием для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **9. Государственная регистрация договора**

9.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности Участника долевого строительства.

## **10. Гарантийный срок на объект долевого строительства**

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.3. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный сторонами в акте.

10.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.5. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованных при строительстве Объекта, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п. 10.1, 10.4 Договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.

10.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, 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.

## **11. Ответственность сторон, урегулирование споров**

11.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачиваются Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче долевого строительства,

застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

11.3. В случае нарушения предусмотренных договором сроков и объемов оплаты стоимости объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.4. Установленные в настоящем разделе штрафные санкции подлежат начислению в случае предъявления мотивированных и обоснованных письменных требований сторон.

11.5. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

11.6. Претензионные письма направляются Сторонами заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п.15 Договора.

11.7. Направление Сторонами претензионных писем иным способом, чем указано в п.11.6 Договора не допускается.

11.8. Срок рассмотрения претензионного письма и ответа на него составляет 30 (тридцать) дней со дня получения последнего адресатом.

11.9. При недостижении согласия, споры рассматриваются в установленном законом судебном порядке.

## **12. Изменение и расторжение договора. Последствия расторжения**

12.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.

12.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

12.3. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при задержке приемки Объекта по акту приема-передачи без мотивированных оснований;
- при несоблюдении Участником долевого строительства условий п. 6.2.1. настоящего договора.
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае расторжения настоящего договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и др.). Денежные обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства при расторжении договора заключается в возврате суммы, фактически внесенной участником долевого строительства.

12.4. При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по платежам и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

12.5. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора.

## **13. Уступка прав требований по договору.**

13.1. Участник долевого строительства, имеющий намерение уступить права требования по Договору, до заключения каких-либо предварительных договоров с третьими лицами, обязан обратиться к Застройщику с письменным заявлением о выдаче согласия на уступку прав требования по Договору с указанием стоимости уступаемых прав требования. Если Застройщик в течение 10 (десяти) дней со дня получения извещения не изъявит желания принять на себя права Участника долевого строительства по цене, предложенной третьему лицу, или в течение указанного настоящим пунктом срока не даст ответа, Участник долевого строительства вправе передать свои права третьему лицу, что оформляется Соглашением о переуступке права требования по настоящему Договору с обязательным согласованием Застройщика.

13.2. Переоформление документов осуществляется только Застройщиком и на возмездной основе. Стоимость переоформления документов составляет 1% от стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 Договора. Стороны Соглашения самостоятельно и за свой счет осуществляют государственную регистрацию Соглашения об уступке прав требования. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

13.3. Участник долевого строительства вправе переуступить права требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим Законодательством РФ.

13.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.5. Соглашение об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### 14. Заключительные положения

14.1. Стороны определили, что ипотека, возникшая в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 54:35:014185:1919 здания или сооружения Залогодателя - Застройщика.

14.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, уступки права по нему, права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

14.3. В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней уведомить об этом Застройщика в письменной форме.

14.4. Исполнение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

14.5. По окончании строительства сумма, оставшаяся вследствие экономии средств финансирования, остается в распоряжении Застройщика.

14.6. Во всем остальном, не оговоренном в договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

14.7. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

14.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору, в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусмотренной ч. 4 ст. 3 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» на Застройщика возлагается обязательство об уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с требованиями действующего законодательства.

14.9. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.10. Приложения:

Приложение № 1- План квартиры № \_\_\_\_\_ (выкопировка из поэтажного плана дома);

Приложение № 2 – Общие положения.

#### 15. Юридические адреса и реквизиты сторон:

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Сибирское Сияние»**

Юр. адрес: 630039 г. Новосибирск, ул. Добролюбова, д.16,  
офис 232 Б

Факт. адрес: 630112 г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 242, офис  
1014

ОГРН 1175476125660

ИНН 5405017509

КПП 540501001

р/сч 40702810244050029139 в Сибирском банке ПАО

Сбербанк г. Новосибирск

к/сч 30101810500000000641

БИК 045004641

Директор

\_\_\_\_\_ (Капустин А.Н.)

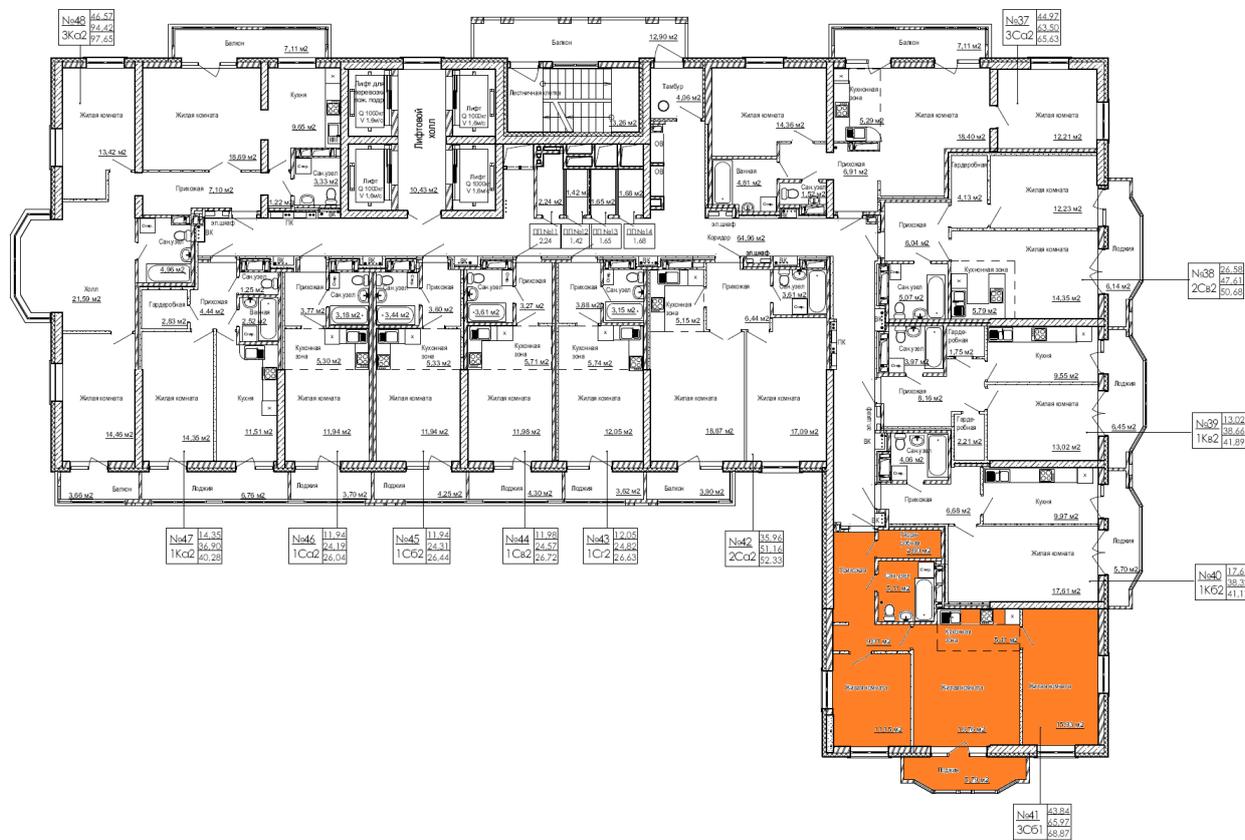
М.П.

**Участник долевого строительства:**

**Телефон:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Приложение №1  
 План квартиры № \_\_\_\_ (тип квартиры \_\_\_\_ ) \_\_\_\_ этаж  
 (Выкопировка из поэтажного плана дома)



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Тип квартиры	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь		Лоджий, балконов (кв.м.)	Общая с учетом летних (кв.м.)
					Жилая (кв.м.)	Вспомогательная (кв.м.)		
			Жилая комната	15,93	15,93			
			Жилая комната	16,76	16,76			
			Жилая комната	11,15	11,15			
			Кухонная зона	5,41		5,41		
			Прихожая	9,01		9,01		
			Санузел	5,11		5,11		
			Гардеробная	2,60		2,60		
			<b>Итого</b>	<b>65,97</b>	<b>43,84</b>	<b>22,13</b>	<b>5,79</b>	<b>68,87</b>

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П.

### Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями собственников дома и общим имуществом жилых домов, расположенных в г. Новосибирске, по ул. А. Лежена, 26/2.
2. Настоящие правила распространяют свое действие не только на собственников помещений и членов их семей, арендаторов, но и на лиц, по каким-либо причинам находящихся по адресу г. Новосибирск, ул. А. Лежена, 26/2.
3. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов, всех проживающих по адресу г. Новосибирск, ул. А. Лежена, 26/2 лиц, требований пожарной безопасности, санитарно - гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
4. Жилые помещения дома предназначены для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного и иного производства не допускается. Собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

### Правила содержания общего имущества в доме

1. В состав общего имущества включаются:
  - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме (далее - помещения общего пользования), электрощитовая, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические помещения подвальной части в которых имеются инженерные коммуникации;
  - крыша;
  - ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);
  - земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:
  - соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
  - безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, и иного имущества;
  - доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен дом;
  - соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
  - постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
  - поддержание архитектурного облика дома.
3. Содержание общего имущества дома включает в себя:
  - освещение помещений общего пользования;
  - обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
  - уборку и санитарно - гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
  - сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
  - меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
  - содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
  - текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и другие мероприятия.
4. Собственники помещений утверждают на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома, условия их оказания и выполнения.
5. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению специалистов Управляющей компании для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

6. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей долевой собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а также уплачивать коммунальные платежи в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Производить оплату жилищно-коммунальных услуг до 10 числа ежемесячно следующего за отчетным.

8. Производить ремонтные работы только после уведомления Управляющей компании и назначения ответственного лица за производство ремонтных работ.

### **Запреты и ограничения**

1. В целях сохранения эстетического вида фасада жилого дома и соблюдения прав и интересов других собственников запрещается размещать какие - либо предметы за пределами помещения занимаемого собственником.

2. Установка кондиционеров, вентиляционных отверстий, телевизионных антенн и производство работ, изменяющих фасад здания, должны производиться только после предварительного согласования с Управляющей компанией.

3. Запрещается производить перепланировку, переустройство всех технически- инженерных систем ( водо-, электро-, тепло-, газа-, снабжения и канализации) без предварительного согласования с Управляющей компанией и получения необходимых разрешений от компетентных органов.

4. Запрещается в местах общего пользования курение, распитие спиртных напитков, принятие наркотических веществ

5. Запрещается мусорить в местах общего пользования (лестничные марши, площадки, придворовые территории и др. МОП)

6. Запрещается складирование и хранение строительных и отделочных материалов, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования, вблизи контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и сброс строительного мусора в указанные контейнеры.

7. Строительный мусор должен быть упакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования.

8. Запрещается самовольная вырубка (вырезка) кустов и деревьев, посадка, срезка цветов и другие действия, влияющие на состояние благоустройства придомовой территории.

9. Запрещается несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах и других местах общего пользования.

10. С 22:00 до 09:00 часов в будние дни и в выходные с 18:00 до 10:00 запрещается производить какие-либо отделочные и прочие работы, включать электроприборы, являющиеся источником шума.

11. Запрещено выводить собак без поводка и намордника, оставлять их без присмотра. Необходимо осуществлять за ними уборку территории.

12. Запрещается в местах общего пользования (лестничные площадки, лестничные марши и проч.) производить какие - либо отделочные работы, осуществлять перепланировку и переустройство.

13. Запрещается осуществлять мойку транспортных средств в границах придомовой территории и в других, не предназначенных для этого, местах.

14. В случае, если в результате действий собственника (его работников) в нарушение настоящих правил, общему имуществу дома будет нанесен ущерб, восстановление поврежденных будет производиться за счет данного собственника.

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**