

**Договор № \_\_\_/7  
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Малахит» (ООО «УК Малахит»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Мальцева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_**, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Основные понятия**

**Земельный участок** – земельный участок площадью 11 414 кв. м, с кадастровым номером 54:19:112001:9713, категория земель: земли населенных пунктов – для жилищного строительства; адрес (местоположение): Новосибирская область, район Новосибирский, Станционный сельсовет, п. Садовый, ул. Затонского, участок № 105.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности.

**Объект капитального строительства – жилой дом № 7.** Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с разрешением на строительство и в соответствии с проектной документацией: ЖК «Малахит» по ул. Затонского в Новосибирском районе, НСО. Жилой дом №7. Этап №7. Общая площадь жилого дома №7 составляет 4 453,83 кв. м. Количество этажей жилого дома № 7 составляет 6 этажей, в том числе количество подземных этажей составляет 1 этаж. Наружные стены – двухслойные каменные. Защитная стенка для балконов из кирпича КОЛПу 1НФ/100/1,4/35/ГОСТ530-2012 выполняется самонесущей и имеет раскрепление с внутренним слоем посредством гибких связей. Перекрытия (в том числе балконы и лоджии) сборные железобетонные серийные из многпустотных плит перекрытий h=220 мм. Класс энергоэффективности – А++. Сейсмостойкость 6 баллов. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: Жилой дом № 7. Адрес Объекта капитального строительства: Новосибирская область, район Новосибирский, Станционный сельсовет, п. Садовый, ул. Затонского, участок № 105. Далее по тексту договора именуется также «**Объект**».

**Участники долевого строительства** - граждане или юридические лица, заключившие Договор и вносящие денежные средства для долевого строительства Объекта, далее по тексту договора именуются: Участник.

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Малахит» (ООО «УК Малахит»), имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ РФ № 214) для строительства на этом Земельном участке Объекта на основании полученного Разрешения на строительство.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта.

**Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану Земельного участка, а также проектной документации

**Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Объекта). У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**Жилое помещение (квартира)** – описание жилого помещения (квартиры), входящего в состав Объекта долевого строительства, согласовывается Сторонами в п.3.1. Договора, далее по тексту договора именуется: «квартира».

**Площадь квартиры** – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площадь комнаты, площадь помещений вспомогательного использования (кухня, коридор, санузел, ванная), без учёта площади лоджии.

**Общая площадь квартиры** – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площадь комнаты, площадь помещений вспомогательного использования (кухня, коридор, санузел, ванная), с учетом площади летнего помещения (терраса, лоджия, балкон), рассчитанной с применением коэффициентов 0,1; 0,5; 0,3; установленных в проектной документации.

**Акт передачи квартиры** – документ, подтверждающий передачу Застройщиком квартиры и принятие ее Участником, а также отсутствие у Участника претензий к Застройщику в отношении принятой им квартиры.

**Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства квартиры.

**Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства** – публично-правовая компания, созданная Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, компенсационный фонд которой формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 2. Правовые основания к заключению Договора

2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.08.2016 г. сделана запись регистрации № 54-54/001 -54/001 /869/2016-45/2 на основании договора купли-продажи земельного участка №30/06-2016/11414 от 04.07.2016 г.

2.2. Проектная документация: ЖК «Малахит» по ул. Затонского в Новосибирском районе, НСО. Жилой дом № 7. Этап №7. Шифр проекта: 124.7-2016. Разработан ООО «Архитектурная мастерская Ольги Семиной» в 2017 г.

Настоящим Участник извещен, что проектная документация может быть изменена во время строительства Застройщиком в установленном порядке без согласования с Участником, если это не противоречит действующему законодательству и не затрагивает основные характеристики квартиры (описание жилого помещения (квартиры), согласованного сторонами в п. 3.1. Договора).

2.3. Разрешение на строительство № 54-RU54519000-446-2017 выдано Администрацией Новосибирского района Новосибирской области 26.06.2017 г.

2.4. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: [www.жкк-малахит.рф](http://www.жкк-малахит.рф). Настоящим Участник подтверждает, что он с проектной декларацией ознакомлен.

2.5. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, далее именуется: «ГК РФ», и в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее именуется также: «ФЗ № 214-ФЗ», Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».

2.6. Настоящий Договор, разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, двусторонний акт приема-передачи квартиры, инструкция по эксплуатации, документы, подтверждающие полную оплату Участником всех платежей по Договору, являются основаниями для последующей регистрации Участником своего права собственности на квартиру в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный Договором, своими силами и с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику квартиру. Описание квартиры на основании данных проектной документации, а также Приложения №1 и Приложения №2 к данному Договору.

\_\_\_\_\_комнатная квартира-\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, расположенная на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже блок-секции \_\_\_\_ жилого дома № 7, находящегося по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, Станционный сельсовет, п. Садовый, ул. Затонского, участок № 105. Общая площадь квартиры составляет \_\_\_\_ кв. м.

Наименование жилого помещения (квартиры)	Номер (строительный)	Блок секция	Этаж	Комнаты		Вспомогательные помещения		Балкон, лоджия, веранда, терраса		Площадь объекта долевого строительства, кв.м	Общая площадь объекта долевого строительства, кв.м
				Количество	площадь, кв.м	Количество	площадь, кв.м	Наименование	площадь кв.м, с учетом коэффициента (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
_____комнатная квартира_____						-----	-----	Балкон/ Лоджия/ Терраса			

Состав общего имущества: тамбуры, помещения для прокладки инженерных сетей, помещение сетей связи, помещения приборов учета, технические помещения (коридор, комнаты уборочного инвентаря (КУИ), электрощитовая, насосная, тепловой узел), места общего пользования (тамбур, вестибюль, лестничные клетки, коридор), кровля, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, земельный участок, на котором расположен объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

3.2. План квартиры изображен в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью, подготовленном на основании выкопировки из проекта Объекта (Приложение № 1 к Договору – План квартиры).

3.3. Размер общей площади квартиры будет уточнен по данным кадастровых работ (обмеров), необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию и его постановки на государственный кадастровый учет (далее именуются: кадастровые работы).

Изменение общей площади квартиры, указанной в п 3.1. Договора, по данным кадастровых работ не более чем на 5 % (пять процентов), не является недостатком квартиры и не является основанием для изменения цены Договора.

Если по данным кадастровых работ произойдет изменение общей площади квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, более чем на 5 % (пять процентов), то цена Договора пересчитывается в соответствии с условиями п. п. 4.5. и 4.6. настоящего договора.

3.3. Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере и сроки, предусмотренные Договором, а также принять квартиру в порядке, предусмотренном Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

#### 4. Цена Договора, сроки и порядок её уплаты

4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Цена Договора включает в себя затраты на строительство Объекта и затраты на оплату услуг Застройщика и Технического Заказчика.

4.3. Излишние и (или) неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), оставшиеся в распоряжении Застройщика по окончании строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора, считаются вознаграждением (прибылью) Застройщика.

4.4. Участник долевого строительства производит оплату наличными или безналичными денежными средствами, либо по согласованию с Застройщиком иным не запрещенным действующим законодательством РФ способом после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- Участник обязуется оплатить Застройщику денежные средства в размере \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора с

назначением платежа: «Оплата по Договору № \_\_\_/7 участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года».

4.5. В случае изменения общей площади квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, по данным кадастровых работ (п. 3.3. договора) более чем на 5% (пять процентов) в сторону увеличения, Участник дополнительно оплачивает Застройщику разницу за площадь, превышающую общую площадь квартиры, указанную в п. 3.1. настоящего Договора.

4.6. В случае изменения общей площади квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора по данным кадастровых работ (п. 3.3. договора) более чем на 5% (пять процентов) в сторону уменьшения, Застройщик оплачивает Участнику разницу за недостающую общую площадь квартиры, указанную в п. 3.1. настоящего Договора.

4.7. Сторона, имеющая намерение изменить Цену Договора, в соответствии с пунктами 4.5. и 4.6. Договора, вправе направить другой Стороне мотивированное письменное заявление об изменении Цены Договора до подачи Участником заявления о государственной регистрации права собственности на квартиру. Стороны обязаны подписать и передать на государственную регистрацию дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены Договора в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления одной из Сторон.

Стороны должны произвести расчеты друг с другом в связи с изменением общей площади квартиры в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены Договора.

4.8. Обязательство по уплате Цены Договора (её части) считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в размере, предусмотренном настоящим Договором.

4.9. Все расчёты по Договору между Сторонами осуществляются в рублях Российской Федерации путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.10. Все расходы, возникающие при оформлении документации по технической инвентаризации квартиры и государственной регистрации ее в собственность, оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

## **5. Права и обязанности сторон**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Построить и ввести Объект в эксплуатацию в срок до «09» мая 2019 года.

5.1.2. После завершения строительных работ передать квартиру Участнику по промежуточному акту приема-передачи для проведения отделочных работ. При этом Застройщик обязан заблаговременно сообщить Участнику о готовности квартиры к передаче.

5.1.3. В течение 6-ти месяцев после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее «09» ноября 2019 г., передать квартиру Участнику по акту приема-передачи. При этом Застройщик обязан не менее чем за месяц до момента передачи квартиры направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта, о готовности квартиры к передаче и о необходимости ее принятия. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 12 Договора адресу Участника или вручено ему лично под расписку.

5.1.4. Передать Участнику квартиру по акту приема-передачи с отделкой в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору. Использование материалов при внутренней отделке квартиры производится по усмотрению Застройщика без согласования с Участником.

5.1.5. Принять от Участников денежные средства и обеспечить их целевое использование.

5.1.6. Предоставить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника на квартиру.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Без согласования с Участником привлекать к строительству Объекта третьих лиц.

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

5.2.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Участнику.

5.2.4. Вносить изменения в проект Объекта, в том числе в части изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства не более чем на пять процентов от площади, указанной в пункте 3.1. Договора.

5.2.5. По своей инициативе внести изменения в план границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе по своему усмотрению осуществлять землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование указанного земельного участка, производить межевание указанного земельного участка, его объединение, раздел и перераспределение, а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации земельного участка, с формированием других смежных земельных участков для дальнейшего строительства, заключать договоры аренды земельного участка. При этом у Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на вновь образовавшийся земельный участок, кроме земельного участка на котором расположена квартира, указанная в пункте 3.1. настоящего договора.

5.2.6. При уклонении Участника от принятия квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, или при отказе Участника от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 ФЗ РФ № 214-ФЗ), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры (за исключением случая досрочной передачи квартиры, указанного в части 3 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 ФЗ РФ № 214-ФЗ, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

Односторонний Акт приема-передачи квартиры может быть направлен Застройщиком Участнику заказным письмом с описью вложения (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в настоящем Договоре.

Настоящим Участник подтверждает, что он согласен с тем, что в случае направления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи по почте, квитанция об отправке заказного письма является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.2.7. Не передавать Участнику квартиру до полной уплаты Участником Цены Договора.

5.2.8. Если в срок, предусмотренный п. 5.3.4. Договора, Договор не будет сдан на государственную регистрацию по вине Участника Застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на квартиру с другим лицом.

5.3. Участник обязуется:

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

5.3.2. В сроки, указанные в сообщении (п. 5.1.2. Договора) Застройщика, приступить к принятию квартиры по промежуточному акту. Сообщение Застройщика о завершении строительных работ и готовности передать квартиру по промежуточному акту направляется в адрес Участника любым способом, в том числе, путем направления письма посредством электронной почты, факсимильной связи, почтовой корреспонденции или телефонограммы.

5.3.3. Приступить к принятию квартиры по акту приема-передачи с даты, указанной в сообщении Застройщика, предусмотренном в п. 5.1.3. Договора и в течение 2 (двух) рабочих дней принять квартиру, либо заявить мотивированный отказ от приемки.

5.3.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Договор для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.5. Участник обязуется со дня принятия Участником квартиры по промежуточному акту (п. 5.3.2. Договора), а при его отсутствии со дня принятия квартиры по акту приема-передачи (п.5.3.3. Договора) оплачивать коммунальные услуги (в том числе: холодную и горячую воду, услуги по водоотведению, тепловую и электрическую энергию, газ). Указанные коммунальные услуги Участник оплачивает назначенной Застройщиком Организации, управляющей многоквартирным жилым домом, со дня принятия Участником квартиры (п. 5.3.2. или п.5.3.3. Договора) и до дня начала действия, избранного собственниками помещений способа управления Объектом.

5.3.6. При уклонении или отказе Участника от принятия квартиры Участник обязан оплачивать коммунальные услуги, указанные в пункте 5.3.5. Договора, начиная с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие квартиры, предусмотренного в п. 5.2.6. настоящего Договора.

5.3.7. Участник согласен на передачу в муниципальную собственность, или Застройщику, или энергоснабжающей организации внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится квартира, так и иных объектов недвижимости.

Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Объект, в составе которого находится квартира, остаются в общей долевой собственности собственников квартир в этом Объекте, а расходы по содержанию таких сетей являются составной частью коммунальных услуг и включаются в стоимость коммунальных услуг.

#### 5.4. Участник вправе:

5.4.1. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 ФЗ РФ № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению ее качества или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

5.4.2. Участник до подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в п.1 статьи 7 ФЗ РФ № 214-ФЗ (условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также обязательным требованиям), и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ РФ № 214-ФЗ (безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерно уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков).

5.4.3. Уступить право требований по настоящему Договору после полной оплаты всех оговоренных настоящим Договором платежей.

В случае неполной оплаты Участником платежей по настоящему Договору уступка права требований допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового Участника.

Участник обязуется подать на государственную регистрацию Соглашение об уступке прав требований по Договору в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента его подписания Сторонами.

За услуги, связанные с согласованием Застройщиком уступки прав требований по Договору, за оформление соответствующих документов (за исключением уступки Участником прав в пользу лиц, состоящих с ним в первой, второй или третьей степени родства) Участник обязуется оплатить Застройщику денежную сумму в размере 2 % (два) процента от общей стоимости уступаемых прав требований.

5.4.4. Выполнять отделочные работы в квартире после подписания сторонами акта приема-передачи квартиры (п. п. 5.1.2., 5.3.2. Договора).

#### 5.5. Участник не имеет права:

5.5.1. Выполнять реконструкцию, перепланировку, переоборудование, отделочные и любые иные работы в квартире до подписания сторонами промежуточного акта приема-передачи квартиры (п.п. 5.1.2., 5.3.2. Договора).

5.5.2. Выполнять реконструкцию, перепланировку, переоборудование, иные подобные работы в квартире без разрешения и согласования с Застройщиком, а в необходимых случаях также без согласования с проектировщиком, до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры (п. 5.3.3. Договора).

5.5.3. Производить изменения фасадов Объекта, изменения окраски, формы и материала окон и лоджий, балконов, террас.

5.5.4. Производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Объекта.

5.5.5. Участник обязуется обустроить и оборудовать террасу (при наличии) в соответствии с правилами, установленными нормами действующего законодательства РФ, а также правилами, согласованными (утвержденными) собственниками помещений в Объекте капитального строительства.

5.5.6. Указанные в настоящем пункте 5.5. запреты и правила установлены в целях сохранения единства проектного решения Объекта и соблюдения технических регламентов.

5.7. Участник уведомлен, что в случае непредставления настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Участнику будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на квартиру.

## **6. Гарантии качества, предусмотренные Договором**

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется со дня подписания промежуточного акта приема-передачи квартиры (п. п. 5.1.2., 5.3.2. договора), а при его отсутствии со дня подписания иного документа о передаче квартиры (п. п. 5.1.3., 5.2.6., 5.3.3. Договора).

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания промежуточного акта приема-передачи квартиры п. п. 5.1.2., 5.3.2. договора), а при его отсутствии со дня подписания иного документа о передаче квартиры (п. п. 5.1.3., 5.2.6., 5.3.3. Договора).

6.3. Стороны договорились, что свидетельством качества квартиры, соответствием ее проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.4. Наличие недостатков квартиры, в том числе наличие технологического и инженерного оборудования устанавливается дефектной ведомостью. Для участия в составлении дефектной ведомости, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения письменного извещения Участника. Застройщик вправе привлечь к составлению дефектной ведомости лицо, выполнявшее соответствующие виды работ.

6.5. 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 дефектной ведомости.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, а также в следствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры, либо вследствие ненадлежащего ремонта квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им лицами.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если такие недостатки возникли не по вине Застройщика или не по вине привлеченных им для выполнения соответствующих работ лиц.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора, ФЗ РФ № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Участником сроков, предусмотренных пунктами 5.3.4., 5.4.3. Договора, Застройщик вправе требовать от Участника уплаты пени в размере 0,01 % от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником п. п. 5.5.1., 5.5.2. Договора он уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей и приводит квартиру в первоначальное состояние, в котором она была до совершения Участником работ, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней за свой счет.

Ответственность за произведенную Участником реконструкцию, переоборудование, перепланировку и иные действия в отношении квартиры в данном случае несет Участник. Участник обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам его действиями, произведенными в нарушение условий п. п. 5.5.1., 5.5.2. Договора.

7.4. В случае нарушения Участником п. п. 5.5.3., 5.5.4. 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 (сто тысяч) рублей.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику 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 является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.6. В случае нарушения Участником сроков, предусмотренных п.5.3.3. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере 0,05 (ноль целых пять сотых) % от Цены Договора за каждый день просрочки.

7.7. За нарушение требований п. 11.8. Договора виновная сторона по письменному требованию уплачивает другой стороне штраф в размере 5.000 (пять тысяч) рублей.

7.8. Предъявление Сторонами требования об уплате неустойки, штрафов, возмещения убытков по Договору производится путём направления соответствующего требования-претензии в письменной форме почтовой, курьерской связью по адресам Сторон, указанным в Договоре.

7.9. Возмещение убытков, оплата неустойки по Договору не освобождает Сторону от исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

## **8. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору.**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договорам участия в долевом строительстве Объекта (в том числе по настоящему Договору) с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у Участников считаются находящимися в залоге Земельный участок, предоставленный для строительства Объекта, и строящийся на этом Земельном участке Объект.

8.2. В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.2017г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №218-ФЗ) гарантия исполнения обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику по Договору обеспечивается за счет средств компенсационного фонда «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – компенсационный фонд).

8.3. Оплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд осуществляется Застройщиком до государственной регистрации настоящего Договора в сроки и в порядке, установленные Законом № 218-ФЗ.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. 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.

9.2. Если эти обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

9.3. 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.

## **10. Изменение и расторжение договора**

10.1. 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 и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

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

- просрочки внесения платежа Участником в течение более чем два месяца (если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа);

- систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период).

10.3. При наличии оснований, предусмотренных п. 10.2. 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 12 Договора адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку.

10.4. В случае неисполнения Участником требований о погашении задолженности по Договору в течение 30 (тридцати) дней после направления предупреждения, предусмотренного п. 10.3. Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 10.8. Договора.

10.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением уплаченных им денежных средств Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

10.6. Участник вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

10.6.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий на два месяца срок, установленный в п. 5.1.3. Договора.

10.6.2. Неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 5.4.1. Договора.

10.6.3. Существенного нарушения требований к качеству квартиры.

10.7. Участник вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

10.7.1. Прекращения или приостановления строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира не будет передана Участнику.

10.7.2. Существенного изменения проектной документации Объекта. Существенным признается изменение общей площади квартиры или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, в ту или иную сторону более чем на 5 %.

10.7.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

10.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора (п.п. 10.2., 10.6. 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.

10.9. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника в иных случаях, кроме указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 9 ФЗ РФ № 214-ФЗ, настоящий Договор расторгается Сторонами по соглашению сторон.

## **11. Прочие условия**

11.1. Споры, возникающие по вопросам, связанным с Договором, разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.2. В случае невозможности разрешения спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в Суде в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

11.3. Соблюдение досудебного претензионного порядка разрешения споров обязательно для Сторон. Срок рассмотрения претензии – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии, составленной в письменной форме и отправленной другой Стороне посредством почтовой (курьерской) связи по адресу Стороны, указанному в Договоре.

11.4. Подписанием настоящего Договора Участник дает согласие Застройщику:

- на внесение изменений в план границ земельного участка, на котором осуществляет строительство Объекта, в том числе дает согласие Застройщику по усмотрению Застройщика осуществлять землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование указанного земельного участка, производить межевание указанного земельного участка, его объединение, раздел и перераспределение, а также совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации земельного участка, с формированием других смежных земельных участков для дальнейшего строительства, заключать договоры аренды земельного участка. При этом у Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на вновь образовавшийся земельный участок, кроме земельного участка на котором расположена квартира, указанная в пункте 3.1. настоящего договора.

- на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а так же на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации.

11.5. Договор, Дополнительные соглашения к нему, Уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

11.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору перед Участником считаются исполненными после подписания акта приема-передачи квартиры.

11.7. Обязательства Участника по настоящему Договору перед Застройщиком считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме всех платежей по Договору и подписания акта приема-передачи квартиры.

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

11.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

Приложения:

**11.10.1.** Приложение №1 к Договору – План квартиры.

**11.10.2.** Приложение №2 к Договору – Ведомость общестроительных работ, отделочных работ, работ по инженерной инфраструктуре.

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Застройщик:**

**ООО «УК Малахит»**

Р/С получателя: № 40702810024590000449

ФАКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) г.

Новосибирск

к\с 30101810100000000708

БИК 045004708

ИНН 5407953503; КПП 540701001

ОГРН 1165476087721

Юридический адрес: 630004 г. Новосибирск, ул.

Челюскинцев, д. 14/2, офис 502

Эл. почта: [op@malahit-nsk.ru](mailto:op@malahit-nsk.ru)

### **Участник:**

**ФИО:**

---

*(Ф.И.О. полностью, подпись)*

Директор ООО «УК Малахит»

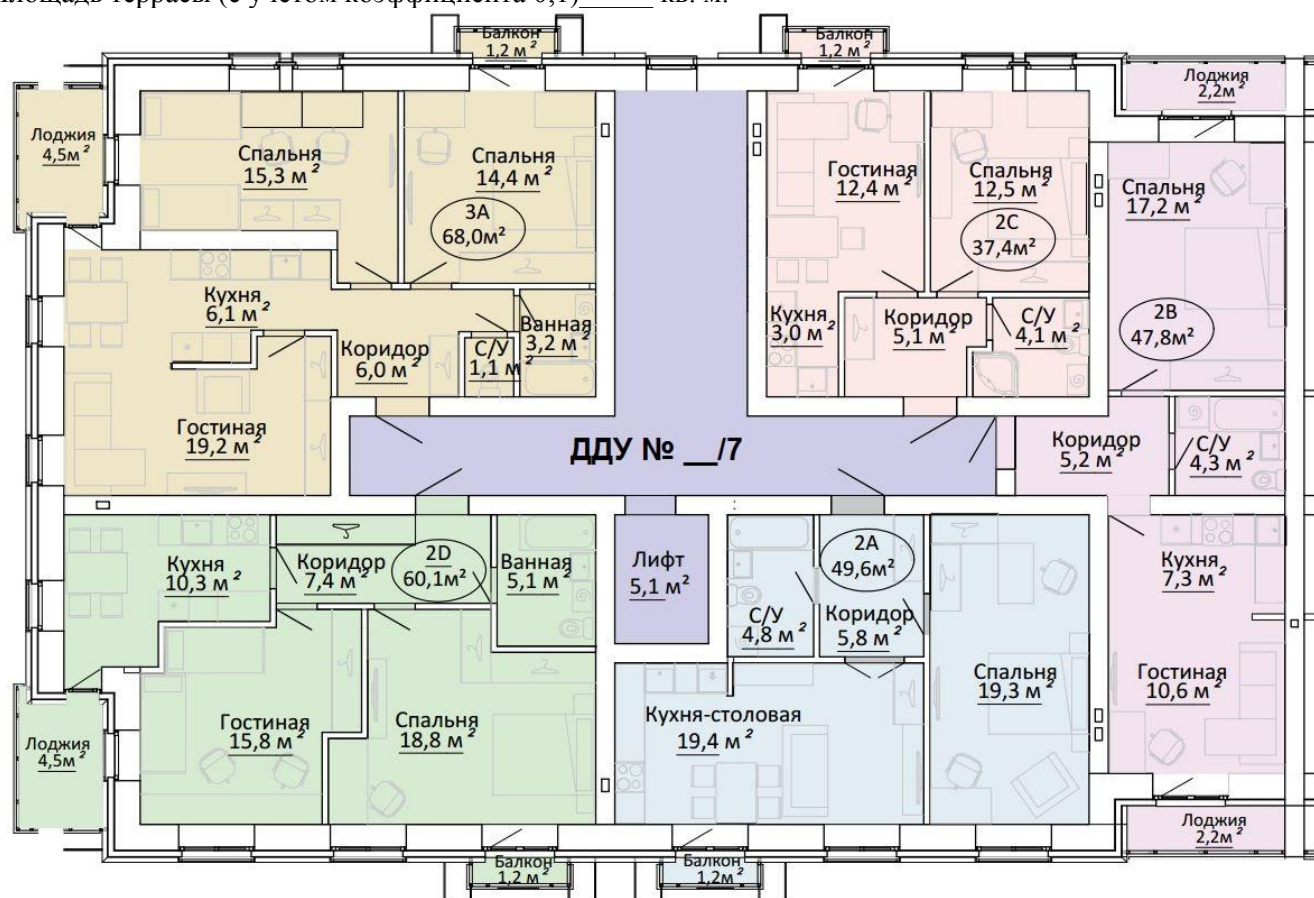
---

/С.Н. Мальцев/

Приложение №1  
к Договору №\_\_\_/7  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

### ПЛАН КВАРТИРЫ

\_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_,  
расположенная на \_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже блок-секции \_\_\_ жилого дома № 7 по адресу:  
Новосибирская область, район Новосибирский, Станционный сельсовет, п. Садовый, ул. Затонского,  
участок № 105.  
Площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв. м.  
Общая площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв. м.  
Площадь балкона (с учетом коэффициента 0,3) \_\_\_\_\_ кв. м.  
Площадь лоджии (с учетом коэффициента 0,5) \_\_\_\_\_ кв. м.  
Площадь террасы (с учетом коэффициента 0,1) \_\_\_\_\_ кв. м.



Застройщик:  
Директор ООО «УК Малахит»

\_\_\_\_\_ Мальцев С.Н.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Фамилия Имя Отчество (полностью)

\_\_\_\_\_ Мальцев С.Н.

Приложение №2  
к Договору № \_\_\_/7  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

### Ведомость общестроительных, отделочных работ, работ по инженерной инфраструктуре

№	Предмет	Виды работ, которые Застройщик выполняет по Объекту долевого строительства
1.	Стены в жилых комнатах, кухне и коридоре	Штукатурка гипсовая, без шпатлевки. Перегородки – межкомнатные – сибит толщиной 100 мм
2.	Стены в с/у	Штукатурка известковая М4 Перегородки из керамического кирпича марки КОР По 1.4Нф125 ГОСТ 530-2007 на растворе М100
3.	Потолок	Штукатурка, шпатлёвка
4.	Потолок в с/у	Затирка швов
5.	Пол в с/у	Цементно-песчаная стяжка, шумоизоляционным материалом Изодом 8 мм
6.	Пол в жилых комнатах, кухне и коридоре	Цементно-песчаная стяжка, с шумоизоляционным материалом Изодом 8 мм
7.	Окна	ПВХ-профиль с 3-х камерным стеклопакетом, подоконники 45 см и пластиковые оконные откосы. Каширование блоки из ПВХ со стороны фасадов. Подоконные доски пластиковые. Со стороны фасада отливы из оцинкованного металла
8.	Террасы, лоджии, балконы.	Устройство ограждения и места для кондиционеров на лоджиях, балконе и террасах
9.	Двери входные в квартиру	Металлические: металл не менее 1,8 мм, внутренний утеплитель твёрдый, два дверных замка с возможностью замены личинок;
10.	Водоснабжение, канализование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• вертикальная разводка внутриквартирных сетей горячего и холодного водоснабжения, канализования, с подключением к общедомовым сетям;</li> <li>• установка полотенцесушителей;</li> <li>• установка поквартирных приборов учета расхода холодной и горячей воды.</li> <li>• Система отопления – 100%.</li> </ul>
11.	Электроснабжение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• устройство внутриквартирных сетей электроснабжения с подключением к общедомовым сетям;</li> <li>• установка оконечной электрической арматуры (розетки, розетка для электроплиты, выключатели, патроны и т.д.);</li> <li>• установка поквартирных электросчетчиков;</li> </ul>
12.	Противопожарные мероприятия	устройство системы пожарной сигнализации, с подключением к общедомовым сетям
13.	Вентиляция	система приточной и вытяжной вентиляции кухонь и санузлов с естественным побуждением

Застройщик:  
Директор ООО «УК Малахит»

\_\_\_\_\_  
Подпись Мальцев С.Н.

Участник долевого строительства:

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

\_\_\_\_\_  
Мальцев С.Н.