

ДОГОВОР № /
об участии в долевом строительстве

город Нижний Новгород

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Каскад Риэлти» (ИНН 5260392461, ОГРН 1145260011050), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Яцкова Ильи Григорьевича, действующего на основании Доверенности № 23 от 28 октября 2016 года, с одной стороны, и **ФИО**, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Основные термины и определения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Дольщик – **ФИО**, являющ _____ся участником долевого строительства многоквартирного дома, осуществляющая инвестирование денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. Многоквартирный дом – Многоквартирный жилой дом, состоящий из квартир, а также помещений общественного назначения на первом этаже и подземной автомобильной стоянкой, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **г. Нижний Новгород, ул. Надежды Сусловой, рядом с домом № 22 (адрес строительный).**

1.4. Цена договора - сумма денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а именно: проектирование, подготовка строительной площадки, строительные-монтажные работы, согласования, выполнение технических условий, обеспечение Объекта долевого строительства инженерными системами, а также и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.5 Объект долевого строительства/Квартира – жилое помещение - _____комнатная квартира № _____, проектной планировочной площадью _____ (_____) **кв.м.**, состоящей из общей площади квартиры _____(_____) **кв.м.**, включающей в себя жилую площадь _____ (_____) **кв.м.**, и площади лоджии _____ (_____) **кв.м.**, расположенная на _____-ом этаже в осях _____ и _____. Многоквартирного дома, а также соответствующая доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Дольщика. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» и ее составляют общая площадь квартиры и площадь лоджии/балкона с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3 соответственно.

1.6. Проектная декларация – сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация публикуется Застройщиком на сайте www.domostroy.nn.ru, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.7. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 1 -

Дольщик _____

Статья 2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Настоящий Договор (далее - Договор) заключен в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона 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».

2.2. Настоящий договор заключается на основании:

2.2.1. Договора аренды земельного участка № 17573/07 к от 23.11.2015 г. Земельный участок **кадастровый № 52:18:0070110:2953**, площадью 2603±18 кв.м.

2.2.2. Разрешения на строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже и подземной автомобильной стоянкой по ул. Надежды Суловой, рядом с домом № 22 в Советском районе города Нижнего Новгорода № 52 - RU 52303000-27/2078р-2016 г., выданное Администрацией города Нижнего Новгорода 25 февраля 2016 г.

2.2.3. Проектной декларации, размещенной **02 марта 2016** года на сайте **www.domostroyn.ru** в сети Интернет.

2.3. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и (или) иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Заказчиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома с Квартирой, указанной в статье 1 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в собственность.

3.2. Застройщик при условии полной оплаты цены Договора передает Дольщику по окончании строительства Квартиру по Акту приема-передачи в состоянии, отвечающем техническим характеристикам, указанным в п.3.2.1. настоящего Договора.

3.2.1. Технические характеристики Объекта долевого строительства:

- *Наружные стены – самонесущие из газосиликатных блоков с наружным утеплением и финишной отделкой (фасад типа «Сенерджи»), в цокольной части используется декоративный кирпич типа бессер;*
- *Высота жилых этажей – не менее 2,6 м;*
- *Внутриквартирные перегородки – пазогребневые плиты и/или газосиликатные блоки t=80мм;*
- *Межквартирные перегородки - газосиликатные блоки t=200 мм.;*
- *Каркас, перекрытия, шахты лифтов, лестницы многоквартирного дома – из монолитного железобетона;*
- *Отделка: выполняется стяжка пола, штукатурка стен;*
- *Остекление лоджий – одинарное, профиль пластиковый;*
- *Окна и балконные двери – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом;*
- *Электрическая система – установка электросчетчика, выполняется электроразводка по квартире;*
- *Отопление – центральное, с разводкой по квартире, установка приборов отопления;*
- *Водоснабжение – центральное (холодная, горячая вода), разводка по квартире под сантехнику не производится, санитарно-техническое оборудование не устанавливается и не предоставляется; устанавливаются счетчики холодного и горячего водоснабжения*
- *Канализация – стояк из ПВХ – трубы с раструбом для выпуска без разводки внутри квартиры;*

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 2 -

Дольщик _____

- Телефон – кабель со входом в дом.

3.3. Срок получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и ввода в эксплуатацию данного дома не позднее 3 квартала 2018 года.

3.4. Срок передачи Помещения – 120 (сто двадцать) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

При продлении срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик и Дольщик оформляют изменение срока дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 4. Цена Договора

4.1. Цена Квартиры составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора»), исходя из цены 1 (Одного) кв.м. равной _____ (_____) рублей ___ копеек на момент заключения Договора:

Площадь для расчета цены Квартиры определена как сумма общей площади Квартиры (без учета балкона/лоджии) и 0,3/0,5 площади балкона/лоджии и составляет _____ (_____) кв.м.

4.2. Цена 1 (Одного) кв.м., указанная в настоящем договоре, является фиксированной.

4.3. Дольщик оплачивает цену Договора, указанную в п.4.1, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в течение **5(Пяти)** банковских дней.

4.4. При расторжении договора Застройщик обязуется вернуть Дольщику уплаченные денежные средства в сроки, предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (п. 2 ст. 9).

4.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после окончания строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров инвентаризационных органов производят уточнение площади Квартиры, передаваемой Дольщику.

4.6. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после обмеров инвентаризационными органами будет более чем на 5 % (пять процентов) больше либо меньше размера, указанного в п. 1.5. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.7. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.8. В случае, если общая планировочная площадь Квартиры, передаваемой в собственность Дольщика, по результатам обмеров технической инвентаризации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 1.5. настоящего договора, более чем на 5 (пять) процентов, Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением общей планировочной площади Квартиры. При этом общая площадь Квартиры не может быть в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 1.5. настоящего договора, более чем на 7 % от общей площади Квартиры.

Статья 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. В предусмотренный договором срок построить, ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом, и передать Квартиру Дольщику.

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 3 -

Дольщик _____

5.1.2. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству в установленный настоящим договором срок.

5.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика в счет возмещения затрат на строительство, по целевому назначению - на строительство Многоквартирного дома и Квартиры Дольщика, а полученные в счет оплаты услуг застройщика - по своему усмотрению. Размер денежных средств, полученных от Дольщика в счет оплаты услуг застройщика определяется в виде разницы между ценой договора и расходами на строительство квартиры.

5.1.4. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию уведомить Дольщика и передать ему Квартиру по передаточному акту.

5.1.5. Передать Квартиру, соответствующую характеристикам, указанным в п. 3.2.1. настоящего договора.

5.1.6. В случае выявления Дольщиком несоответствия Квартиры характеристикам, указанным в п.3.2.1. настоящего договора, устранить недостатки в разумный срок.

5.1.7. Не затрагивать интересы Дольщика при заключении договоров об участии в долевом строительстве с другими участниками долевого строительства.

5.1.8. Выполнить все строительные работы в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами в сроки, определенные условиями Договора, а также своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке и в период гарантийного срока на Многоквартирный дом.

5.1.9. За два месяца до истечения срока, указанного в п. 3.4. Договора, направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Договором срок.

5.1.10. Хранить оригиналы проектной декларации.

5.1.11. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

5.1.12. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подписания настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.1.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством РФ.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без дополнительного согласования с Дольщиком производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Дольщику Квартиры.

5.2.2. Досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства Дольщику при досрочном получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.2.3. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при необоснованном отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Произвести оплату цены в размерах и порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора.

5.3.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации настоящего договора.

5.3.3. До оформления права собственности на Квартиру не производить в Квартире переустройство или перепланировку и иные работы, связанные с отступлением от проекта (возведение/демонтаж внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 4 -

Дольщик _____

коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Дольщиком.

5.3.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче принять Квартиру путем подписания передаточного акта.

5.3.5. В случае не соответствия Квартиры условиям п. 3.2.1. договора подписать Акт в котором указывается конкретные несоответствия объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 3.2.1 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.3.6. Участник долевого строительства обязуется заключить с управляющей компанией договор на эксплуатацию Квартиры с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. До момента оформления права собственности на квартиру, указанную в п.1.5. Договора, обязуется оплатить Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком/Дольщиком) плату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры.

5.3.7. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания передаточного акта самостоятельно обратиться за государственной регистрацией права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.8. В течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

5.3.9. Самостоятельно подготовить и оформить технический план и кадастровый паспорт на Квартиру (либо компенсировать Застройщику расходы по оформлению технического плана и кадастрового паспорта на Квартиру) и оплатить сопутствующие расходы за свой счет, а также оплатить за свой счет расходы за регистрацию права собственности на Квартиру органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.10. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между фактической площадью Квартиры и планируемой (проектной) площадью, указанной в статье 1 Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

5.3.11. С момента подписания передаточного акта на Квартиру либо одностороннего акта о передаче Квартиры (в соответствии с п.6.3.Договора) производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на Квартиру и долю в общем имуществе Многоквартирного дома, а также иных услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, в соответствии с установленными тарифами, не допуская просрочек по оплате.

5.3.12. Уведомить Застройщика в письменной форме о намерении заключить договор об уступке права требования по настоящему договору за 10 (Десять) дней до его заключения, а также уведомить Застройщика в письменной форме о заключении договора об уступке права требования по настоящему договору в течение 10 (Десяти) дней с момента его заключения, с приложением копии зарегистрированного договора об уступке права требования, а также с приложением контактных данных дольщика.

5.3.13. Зарегистрировать договор уступки права требования по настоящему Договору в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента его подписания в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.14. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон (по инициативе Дольщика и при отсутствии вины Застройщика), в соответствии с п.5.4.3. Договора, Застройщик вправе удержать с Участника фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору (в размере не более 10% от Цены Договора). Кроме того Дольщик обязуется нести расходы по государственной регистрации такого дополнительного соглашения о расторжении Договора, а также расходы по юридическому сопровождению сделки по его расторжению в размере 5000 рублей.

5.3.15. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменения семейного положения, а также иных паспортных данных.

5.4. Дольщик имеет право:

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 5 -

Дольщик _____

5.4.1. Уступить свои права по настоящему Договору иному лицу только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию Договора о переуступке права требования Застройщику в течение 3-х рабочих дней с момента ее подписания. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и новый дольщик.

В случае неуплаты Дольщиком Цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового дольщика.

5.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи Квартиры на два месяца;
- наличия существенных нарушений по качеству Квартиры;
- в иных случаях, установленных федеральным Законом.

5.4.3. Письменно обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий Договор по соглашению сторон (при отсутствии вины Застройщика) с соблюдением требований п. 5.3.14. Возврат денежных средств по Договору производится Застройщиком после государственной регистрации дополнительного соглашения о расторжении Договора по условиям дополнительного соглашения.

5.4.4. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Многоквартирного дома иных дольщиков в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.4.5. Подпись Дольщика, или лица, действующего от его имени Дольщика, в настоящем договоре, подтверждает свое согласие на обработку Застройщиком и Страховщиком, указанным в п. 7.8. настоящего Договора, персональных данных Дольщика (фамилия, имя, отчество, гражданство, дата и место рождения, пол, адрес, паспортные данные, адрес места регистрации, семейное положение, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН) на основании ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных». Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Дольщик заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и Страховщику, а также на обработку этих персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных дается Дольщиком для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика и в течение срока действия в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия договора страхования или после направления Застройщику или Страховщику отзыва согласия на обработку персональных данных. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

Статья 6. Передача и приобретение прав на Квартиру

6.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до срока, установленного п.3.4. настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщение о

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 6 -

Дольщик _____

завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, или вручает указанное сообщение Дольщику лично под расписку.

6.2. Дольщик, получивший сообщение, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения.

Уклонение от подписания Передаточного акта, либо неявка Дольщика для подписания Передаточного акта без уважительных причин, является нарушением по настоящему Договору.

6.3. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при необоснованном отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в п. 5.2.2 настоящего Договора).

6.4. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления и подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.5. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем регистрацию прав.

6.6. С возникновением у Дольщика права собственности на Квартиру, Дольщик также приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 7. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

7.1. В соответствии с действующим законодательством РФ исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются нижеследующими способами:

- право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Дольщика;
- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

7.2. Залог права аренды на указанный земельный участок у Дольщика возникает с момента государственной регистрации настоящего договора.

7.3. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

7.4. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

7.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

7.6. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

7.7. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору осуществляется путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования и удовлетворяющей требованиям действующего законодательства РФ.

7.8. До момента подписания настоящего Договора Застройщик довел до Дольщика сведения об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения и сведения о

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 7 -

Дольщик _____

страховой организации: с **Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ»** (ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935), находящимся по адресу: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, офис 1705-1707 (Лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016 года) с которой Застройщиком заключен **Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-19223/2016 от 07.04.2017 г.**, а также ознакомил Дольщика с **Договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве**, а также ознакомил Дольщика с **Договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве** и **Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве**.

Статья 8. Гарантийные сроки

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

8.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Статья 9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, передачи Квартиры Дольщику, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Ни одна из сторон не вправе отказаться от выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств в одностороннем порядке, кроме случаев, указанных в настоящем договоре.

Статья 10. Порядок разрешения споров

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 8 -

Дольщик _____

руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями и претензиями. Срок рассмотрения претензий 15 дней с момента ее получения одной из сторон.

10.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Статья 11. Ответственность

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. (п. 2 ст. 6).

11.3. В случае нарушения/систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (п. 4, п. 5 ст. 5).

11.4. При нарушении Дольщиками сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченных к внесению средств за каждый день просрочки.

11.5. В случае неисполнения или просрочки исполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной в п.5.3.2. настоящего договора, Дольщик оплачивает Застройщику пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от Цены Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего договора, за каждый день просрочки исполнения обязательств.

11.6. В случае нарушения Дольщиком обязательств по приему квартиры по передаточному акту, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от цены договора за каждый день просрочки до полного исполнения обязательств и компенсирует коммунально-эксплуатационные расходы за период со дня наступления срока, предусмотренного п. 5.3.4. настоящего договора, до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 12. Освобождение от ответственности (обстоятельства непреодолимой силы)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 9 -

Дольщик _____

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Застройщик гарантирует, что Дольщик является единственным лицом, обоснованно претендующим на получение в собственность Квартиры, указанной в статье 1 Договора.

13.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.5. Настоящий Договор составлен на 12 листах, включая Приложение, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

13.6. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения: 1. План этажа с обозначенными границами квартиры по проекту.

Статья 14. Адреса и подписи сторон

Застройщик

Дольщик

**Общество с ограниченной ответственностью
«Каскад Риэлти» (ООО «Каскад Риэлти»)**

**Граждан__ РФ
ФИО,**

Юридический адрес: 603109, г. Нижний Новгород,
ул.Гоголя д.41 -11

_____ года рождения, пол _____, место
рождения: _____, паспорт серия ____ №
_____, выдан _____ года,
код подразделения _____, зарегистрированн__ по
адресу: _____

Фактический адрес: 603155, г. Н. Новгород,
ул. Максима Горького, д. 260, оф. 850

ИНН 5260392461 КПП 526001001

в ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ

в г. Нижнем Новгороде

р\с 40702810842000007093

к/сч 30101810900000000603

БИК 042202603

ОГРН 1145260011050

_____/ФИО/

_____/И.Г. Яцков/

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 10 -

Дольщик _____

Приложение № 1
к договору об участии в долевом
строительстве № /
от «__» _____ 201__ г.

План __ этажа с обозначенными границами квартиры по проекту

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 11 -

Дольщик _____

Характеристики Объекта долевого строительства:

1. Многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Надежды Сусловой, рядом с домом № 22 (адрес строительный), представляет собой односекционное многоквартирное жилое здание, имеющее в плане прямоугольную форму, общей площадью 10 846,7. Количество этажей – 17, в том числе один подземный (этажность – 16). Многоквартирный жилой дом включает в себя жилую функцию, а также сопутствующие функции – торговые помещения и подземную автостоянку. Класс энергоэффективности В.

Класс сейсмостойкости 5.

Наружные стены – самонесущие из газосиликатных блоков с наружным утеплением и финишной отделкой (фасад типа «Сенерджи»), в цокольной части используется декоративный кирпич типа бессер;

Высота жилых этажей – не менее 2,6 м;

Внутриквартирные перегородки – пазогребневые плиты и/или газосиликатные блоки $t = 80$ мм;

Межквартирные перегородки - газосиликатные блоки $t = 200$ мм.;

Каркас, перекрытия, шахты лифтов, лестницы многоквартирного дома – из монолитного железобетона;

Отделка: выполняется стяжка пола, штукатурка стен;

Остекление лоджий – одинарное, профиль пластиковый;

Окна и балконные двери – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом;

Электрическая система – установка электросчетчика, выполняется электроразводка по квартире;

Отопление – центральное, с разводкой по квартире, установка приборов отопления;

Водоснабжение – центральное (холодная, горячая вода), разводка по квартире под сантехнику не производится, санитарно-техническое оборудование не устанавливается и не предоставляется; устанавливаются счетчики холодного и горячего водоснабжения

Канализация – стояк из ПВХ – трубы с раструбом для выпуска без разводки внутри квартиры;

Телефон – кабель со входом в дом

2. Объект долевого строительства/Квартира – жилое помещение - _____комнатная квартира № ____, расположенная на ____-ом этаже в осях ____ и ____, проектной планировочной площадью ____ (_____) кв.м., состоящая из

— общей площади квартиры ____ (_____) кв.м., включающей в себя жилую площадь ____ (_____) кв.м. (комната 1 – ____ кв.м., комната 2 – ____ кв.м., комната 3 – ____ кв.м., столовая – ____), и вспомогательную площадь кв. м. (кухня-ниша – ____, санузел и ванная комната – ____ кв.м., прихожая – ____ кв.м.)

— и площади лоджии ____ (_____) кв.м.

Договор об участии в долевом строительстве

Застройщик _____

- 12 -

Дольщик _____