

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
с помещениями общественного назначения по адресу:
г.Н.Новгород, Советский район, проспект Гагарина, дом 21 корпус 23

г. Нижний Новгород

« _____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Объектстрой» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 015378082, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 28 июня 2012 года, ОГРН 1127746502597, ИНН 7725760555, место нахождения: 603104, г.Н.Новгород, ул. Краснозвездная, дом 11, П20), в лице Солдатовой Екатерины Вячеславовны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 23.06.2017 г. Малышевым Дмитрием Владимировичем, вр.и.о. нотариуса Малышевой Марины Семеновны, нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода, реестровый № 4-2020, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, пол – _____, место рождения _____, паспорт гр. РФ _____ выдан _____ г., код подразделения _____, состоящий на регистрационном учете по адресу: _____, именуемый далее «**Участник**», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.2. Основанием для заключения договора является:
 - Разрешение на строительство № 52-RU 523030002005001-03-01/04/65-2018, выданное 24 апреля 2018 г. Администрацией города Нижнего Новгорода.
 - **Право собственности на земельный участок, кадастровый номер 52:18:0070045:205.**
 - Проектная декларация от 14.06.2018 года, размещенная на сайте: studii-nn.ru, имеющая заключение Министерства строительства Нижегородской области «**О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным в части 2 статьи 3, статьях 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ**» №519-04/02-02/9 от 14.06.2018 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, проспект Гагарина, дом 21 корпус 23.
- 2.2. По настоящему договору **Застройщик** обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, проспект Гагарина, дом 21, корпус 23 (далее – «**Объект**»), передать в собственность Участника Квартину-студию под номером _____ (_____) (далее – **Квартира**), общей площадью (по строительным чертежам) _____ (_____) кв.метров, из которых:
 - площадь комнат _____ (_____) кв. метров,
 - площадь помещений вспомогательного использования _____ (_____) кв. метров (по окончании строительства Объекта площади уточняются по результатам обмеров специализированной организации),расположенную на _____ (_____) этаже данного жилого дома, в соответствии с Приложением №1 к договору, являющимся его неотъемлемой частью, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять **Квартиру**. Основные характеристики многоэтажного жилого дома:
 - вид: многоквартирный дом;
 - назначение: жилой;
 - этажность: 15;
 - общая площадь: 9 978,6 кв.м;

- материалы: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;
- класс энергоэффективности - В
- Многоквартирный дом расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов) в связи с чем, расчет сейсмостойкости не производится (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»)

Квартира передается Участнику в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, приложений к нему, а также соответствующем проектной документации, утвержденной на момент заключения настоящего договора (в процессе строительства может уточняться, не ухудшая качественные характеристики, установленные нормами действующего законодательства РФ):

- межквартирные стены из газосиликатных блоков, внутриквартирные перегородки из пазогребневых плит;
 - с чистовой отделкой: полы в квартирах (передних, жилых комнатах, кухнях) выполняются в виде цементно-песчаной подготовки по звукоизоляционной прокладке Пенолон Вибро с покрытием линолеумом. Стены комнат – оклейка обоями. В квартирных санузлах на полу выполняется гидроизоляция, цементно-песчаная подготовка и плитка, стены окрашиваются вододисперсионной краской;
 - перекрытия: монолитная железобетонная плита (минимальная высота потолка 2,57 метра);
 - окна квартиры - пластиковые на основе ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами;
 - устанавливается входная дверь в Квартиру, межкомнатные двери;
 - установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) с внутриквартирной разводкой труб канализации и водопровода, с установкой сантехприборов и сантехфаянса (ванна, унитаз, раковина в санузле, стальная мойка **в кухне-нише**);
 - установка поквартирных счётчиков расхода холодной и горячей воды;
 - вертикальные стояки сетей TV, телефонизации без ввода в квартиру, без оконечных устройств и абонентского номера;
 - система отопления - 2-х трубная стояковая с установкой конвекторов «Универсал», теплосчетчик устанавливается на каждом отопительном приборе;
 - электроразводка внутреннего электроснабжения квартиры с установкой выключателей и электророзеток, электрическая плита и розетка для электроплиты не устанавливаются;
 - установка поквартирных двухтарифных электросчётчиков.
- 2.3.** Объект и находящаяся в нем Квартира расположены на земельном участке по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, проспект Гагарина, дом 21 корпус 23, кадастровый номер земельного участка: 52:18:0070045:205.
- 2.4.** Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры – 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.
- 2.5.** Указанный в пункте 2.1. настоящего договора адрес является строительным адресом Объекта. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1.** Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**
Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**
- Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры:
- сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником за счет собственных средств в течение 2 (двух) рабочих дней после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, включает в себя сумму денежных средств:
 - на возмещение затрат Застройщика, в соответствии с требованиями статьи 18, 18.1 Федерального закона от 30 декабря 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»;

- на оплату услуг Застройщика в размере 1,1%, а также сумму денежных средств, которая может быть получена Застройщиком в результате экономии затрат на строительство.
- 3.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате, может быть изменен только при изменении общей площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации в случаях, приведенных в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего договора.
- 3.3. В случае, если по результатам обмеров органами технической инвентаризации общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более, чем на 1 (Один) квадратный метр, при этом, не превышая 5% от размера общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. настоящего договора, Участник обязуется осуществить доплату за разницу между общей площадью Квартиры, указанной в п.2.2. настоящего договора, и фактической общей площадью Квартиры, передаваемой в собственность Участника, в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.3. настоящего Договора.
- 3.4. В случае, если по результатам обмеров органами технической инвентаризации общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 1 (Один) квадратный метр, при этом, не превышая 5% от размера общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника.
- 3.5. В случае, если по результатам обмеров органами технической инвентаризации общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п.2.2. настоящего договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением общей площади Квартиры. При этом общая площадь Квартиры не может быть в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 5% от общей площади Квартиры.
- 3.6. Расчеты, предусмотренные в п.3.3., 3.4. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора.
- 3.7. Подписанием настоящего договора стороны подтверждают ознакомление Участника с документацией, предусмотренной частью 2 статьи 21 Федерального закона от 30 декабря 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».

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

- 4.1. Застройщик обязуется:
 - 4.1.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, передать Квартиру Участнику **не позднее 31 марта 2020 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. **При досрочном исполнении обязательств по передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник принять Объект долевого строительства в течение трех месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии, предусмотренном пунктом 4.1.2 настоящего договора.**
 - 4.1.2. Направить Участнику сообщение в письменном виде о завершении строительства Объекта и о готовности Застройщика к передаче Квартиры Участнику.
 - 4.1.3. Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области документы, подтверждающие факт постройки (создания) Объекта.
- 4.2. Застройщик гарантирует что:
 - 4.2.1. Квартира, указанная в п. 2.2. настоящего договора, относится к доле Участника.
 - 4.2.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.
- 4.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве обеспечивается залогом указанного в п. 2.3 настоящего Договора земельного участка в пользу участников долевого строительства, и уплатой обязательных отчислений (взносов) в соответствии с Федеральным [законом](#) "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".

- 4.4.** Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям СНиП, ТУ и проектной документации.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник обязуется:

5.1.1. Произвести оплату Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

5.1.2. В течение 5-ти рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на гос.регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. В противном случае настоящий договор считается не заключенным, права на Квартиру остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам. Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (в том числе расходы на оплату госпошлины и оформление документов у нотариуса).

В случае, если Участник имеет намерение поручить Застройщику сдать в регистрирующий орган от имени Участника экземпляр настоящего Договора Участника, Участник в течение двух банковских дней с даты подписания настоящего договора оформляет нотариальную доверенность на сотрудников Застройщика с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и соглашений о расторжении настоящего договора и т.п.

5.1.3. Приступить к приемке от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора, в течение 7(Семи)дней с момента получения письменного сообщения от Застройщика, предусмотренного п.4.1.2. настоящего договора. Под приемкой Квартиры Участником понимается осмотр Квартиры и подписание акта приемки-передачи Квартиры либо составление Участником обоснованного отказа от приемки Квартиры.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участника, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Участника письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участника, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу указанному в таком уведомлении;
- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанным в настоящем Договоре адресам (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - в связи с отсутствием Участника по данному адресу) или в случае неявки Участника к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.
- В случае неполучения Участником корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участника, а датой получения Участником направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участника.

В случае обнаружения в Квартире недоделок и недостатков стороны составляют справку (либо иной документ) о характере недоделок, с указанием согласованных с Участником сроков их устранения Застройщиком, не превышающих 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания указанного в настоящем пункте документа.

5.1.4. Участник оплачивает Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.1.5. В том случае, если Участник состоит в браке, он обязан до момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга(и) на заключение настоящего договора.

- 5.1.6.** Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.
- 5.1.7.** Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, управляющей компанией либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством.
Способ управления многоквартирным жилым домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.
- 5.1.8.** В случае выполнения работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, без согласования с соответствующими организациями Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим. Также после осуществления Участником ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на соответствующие работы, ранее выполненные Застройщиком.
- 5.1.9.** Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Участника по указанному в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев, со дня окончания срока передачи объекта долевого устройства либо срока передачи квартиры при досрочном исполнении Застройщиком обязательств по передаче Квартиры, установленных пунктом 4.1.1. настоящего договора, составить односторонний Акт передачи Квартиры и направить его Участнику. При этом, Квартира будет считаться переданной Застройщиком Участнику с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.
Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.3. настоящего Договора.
При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта передачи. Также Застройщик (или управляющая организация) вправе с момента составления одностороннего Акта приема-передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.4. настоящего договора.
- 6.2.** В случае смерти гражданина – Участника его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным законом от 30 декабря 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» не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.
В течение 3-х дней со дня получения свидетельства о праве на наследство, наследник обязан обратиться к Застройщику с заявлением о вступлении в договор участия в долевом строительстве и принять Квартиру по настоящему договору, с приложением копии свидетельства о смерти и свидетельства о праве на наследство.
При отсутствии заявления о вступлении в договор участия в долевом строительстве на день окончания срока передачи, Квартира передается по одностороннему акту приема-передачи, участнику долевого строительства, указанному в настоящем договоре.
- 6.3.** Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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», входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.
- 6.4.** Участник вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам письменно уведомив об этом Застройщика.
- 6.5.** Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии уплаты Участником Застройщику цены Договора в полном объеме.

Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 6.6.** Участник на основании п.6 ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, включая получение их от Участника и/или от любых третьих лиц в соответствии с действующим законодательством, и подтверждает, что, давая такое согласие Участник действует своей волей и в своем интересе. В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Участник заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и обработку этих персональных данных Застройщиком. Согласие дается Участником для целей заключения настоящего Договора, его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника. Согласие на обработку персональных данных дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации. Отзыв настоящего согласия может быть произведен в письменной форме путем направления соответствующего письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.
- 6.7.** Подпись Участника, или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре, подтверждает его согласие на изменения границ и площади земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства многоквартирного жилого дома, в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории, действующим на момент постановления земельного участка с указанными выше изменениями на кадастровый учет. При этом новый земельный участок может образовываться как путем объединения нескольких земельных участков, путем раздела земельного участка с присвоением нового кадастрового номера, так и иным соответствующим закону способом

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1.** В случае нарушения установленного в п. 3.1. настоящего договора срока внесения денежных средств Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 7.2.** В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.1. настоящего договора срока передачи Участнику Квартиры 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается 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 объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
- 7.3.** Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает.
- 7.4.** В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 7.5.** Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства:
- 7.5.1.** В одностороннем порядке в случае:
- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
 - неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ;
 - существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
 - в иных установленных действующим законодательством случаях.
- 7.5.2.** В судебном порядке в случае:
- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику;
 - 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;
- в иных установленных действующим законодательством случаях.

7.6. Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.5.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.5.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется вернуть Участнику сумму, уплаченную им по настоящему договору, в течение 2 месяцев с даты расторжения Договора.

В случае расторжения настоящего Договора, заключенного Участником, оплата по которому производится, в том числе, за счет денежных средств кредитной организации, по любым основаниям:

- денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату денежного взноса, указанного в п. 3.1. Договора, Участник поручает Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, определенный действующим законодательством, на указанный Участником в письменном заявлении рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно - расходные операции в Банке.

7.8. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника на основании Соглашения сторон, при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных п. 7.5. настоящего договора, возврат денежных средств Участнику осуществляется в течение двух месяцев с момента подписания сторонами соответствующего соглашения. Уплата процентов за пользование денежными средствами в этом случае не производится, кроме того Застройщик вправе удержать с Участника фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору.

7.9. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Застройщиком в случае просрочки Участником внесения платежа в сроки, указанные в ст.9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

7.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, 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.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Квартиры и Объекта в целом, возникшие в результате замены Участником установленного оборудования и изменений Участником в процессе эксплуатации Квартиры проектных характеристик, существующих на момент сдачи Объекта соответствующим надзорным органам.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе, за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.
- 8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.
- 9.2. Если Сторона, в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статьи 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.
- 9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
- 9.5. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.
- 9.6. Настоящий договор с Приложением №1, составлен на _____ (_____) листах в _____ (_____) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.
- 9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему договору.
- 10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Объектстрой»
603104, г. Н. Новгород,
ул. Красноезвездная, дом 11, помещение П 20
ИНН 7725760555 КПП 526201001
ОГРН 1127746502597
Банковские реквизиты:
р/с 40702810542000020448
Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
к/с 30101810900000000603
БИК 042202603

УЧАСТНИК:

_____,
_____ года рождения, пол – _____,
_____ место рождения
_____, паспорт гр. РФ
_____ выдан
_____ г., код подразделения _____
_____ состоящий на
регистрационном _____ учете по _____ адресу:

Е.В.Солдатова

