

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1
Hauß

2.1.2. В срок не позднее 90 (Девяноста) календарных дней после получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать ДОЛЬЩИКУ указанную в п.1.2. настоящего договора квартиру. В этих целях ЗАСТРОЙЩИК в установленные законом сроки письменно уведомляет ДОЛЬЩИКА о готовности объекта к передаче путем направления ДОЛЬЩИКУ сообщения заказным письмом с описью вложения или вручения сообщения ДОЛЬЩИКУ под расписку. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче квартиры досрочно.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ готового объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ осуществляется после ввода жилого дома в эксплуатацию и оформляется актом приемки объекта долевого строительства во владение и пользование и договором передачи квартиры в собственность, при этом ЗАСТРОЙЩИК вправе не исполнять свои обязательства по передаче квартиры ДОЛЬЩИКУ до исполнения последним своих обязательств по оплате стоимости долевого участия (цены договора) в полном объеме в том числе в части проведения окончательных взаиморасчетов, предусмотренных п.3.5. настоящего договора.

2.1.3. Принять от ДОЛЬЩИКА денежные средства в счет оплаты стоимости долевого участия и выдать ДОЛЬЩИКУ документы, подтверждающие полную либо частичную оплату цены договора в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора.

2.1.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе внести в строящийся жилой дом и (или) квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям обязательных технических регламентов и проектной документации.

2.1.5. Гарантийный срок на указанный в п.1.2. договора объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ при условии соблюдения ДОЛЬЩИКОМ правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства.

2.1.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ДОЛЬЩИКУ объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания ЗАСТРОЙЩИКОМ первого договора передачи квартиры.

2.1.7. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной ДОЛЬЩИКУ инструкции 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.

2.1.8. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что ДОЛЬЩИК является единственным обладателем права требования передачи квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора.

2.1.9. ЗАСТРОЙЩИК обязуется обеспечить предоставление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, пакета документов, необходимого для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2. Права и обязанности ДОЛЬЩИКА:

2.2.1. Оплатить стоимость долевого участия в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.2. После ввода жилого дома в эксплуатацию приступить к приемке от ЗАСТРОЙЩИКА квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, во владение и пользование по акту приемки объекта долевого строительства во владение и пользование, а также в собственность по договору передачи квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления ЗАСТРОЙЩИКА о готовности жилого помещения к передаче.

В случае уклонения ДОЛЬЩИКА от принятия квартиры по акту приемки объекта долевого строительства во владение и пользование и по договору передачи квартиры в собственность, обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по передаче квартиры считаются исполненными, при этом бремя содержания и риск случайной гибели или порчи квартиры, а также общего имущества жилого дома признаются перешедшими к ДОЛЬЩИКУ в момент, когда передача квартиры должна была состояться. ЗАСТРОЙЩИК также вправе исполнить свои обязательства по передаче квартиры в порядке, установленном п.6 ст.8 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2.3. С момента принятия квартиры во владение и пользование по акту приемки объекта долевого строительства во владение и пользование ДОЛЬЩИК получает фактический доступ в квартиру, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию квартиры, нести бремя коммунальных платежей, а также, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, всего дома.

С момента подписания акта приемки объекта долевого строительства во владение и пользование ДОЛЬЩИК несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (квартиры), общего имущества жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у ДОЛЬЩИКА зарегистрированного права собственности на квартиру.

2.2.4. С момента предоставления фактического доступа в квартиру и в дальнейшем после подписания договора передачи квартиры и оформления права собственности на квартиру производить в переданной квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном ст.ст. 25 – 28 Жилищного кодекса РФ. В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст.29 Жилищного кодекса РФ.

2.2.5. С момента предоставления фактического доступа в квартиру и в дальнейшем после подписания договора передачи квартиры и оформления права собственности на неё ДОЛЬЩИК обязуется использовать квартиру и общее имущество жилого дома в соответствии с требованиями и нормами, предусмотренными действующим законодательством РФ и инструкцией по эксплуатации жилого помещения.

2.2.6. ДОЛЬЩИК обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться одновременно с ЗАСТРОЙЩИКОМ (его представителем) в орган осуществляющий прием документов на государственную регистрацию с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предоставить все необходимые для государственной регистрации

настоящего договора документы либо в течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего договора оформить нотариальную доверенность на сотрудников ЗАСТРОЙЩИКА с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему.

2.2.7. В случае одностороннего отказа ДОЛЬЩИКА от договора в соответствии с п.4.3. настоящего договора, ДОЛЬЩИК обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от договора не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты отказа.

2.2.8. ДОЛЬЩИК обязуется незамедлительно уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении паспортных данных, адреса места жительства или контактного телефона. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежит на ДОЛЬЩИКЕ.

2.2.9. Право собственности ДОЛЬЩИКА на квартиру подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. Регистрация права собственности ДОЛЬЩИКА на квартиру, в том числе получение технической документации на квартиру в органах техинвентаризации и иных необходимых документов, производится ДОЛЬЩИКОМ самостоятельно за его счет.

2.2.10. ДОЛЬЩИК обязуется принять участие в выборе способа управления многоквартирным жилым домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

3. СТОИМОСТЬ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ, ФОРМА РАСЧЕТОВ.

3.1. Для строительства, определенного в п.1.2. настоящего договора объекта ДОЛЬЩИК обязуется оплатить цену договора, которая на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей. Цена договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.1.4., п.3.5.

3.2. Цена договора определена как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей и общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего договора.

3.3. Цена договора подлежит оплате ДОЛЬЩИКОМ в срок не позднее десяти банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.4. При оплате цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в разделе 9 настоящего договора, подтверждением оплаты будут являться документы, выданные банком, через который осуществлялись указанные платежи.

3.5. При отклонении проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего договора, Стороны осуществляют перерасчет стоимости долевого участия и обязуются в течение 5-ти рабочих дней с момента получения ДОЛЬЩИКОМ соответствующего уведомления (посредством телефонограммы либо почтовым отправлением) от ЗАСТРОЙЩИКА, но не позднее даты подписания договора передачи квартиры произвести на основании письменного заявления ДОЛЬЩИКА окончательный расчет, исходя из фактически полученной общей приведенной площади квартиры и договорной стоимости квадратного метра, указанной в п.3.2. настоящего договора.

Если в результате окончательного определения общей приведенной площади квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации указанная площадь окажется больше по сравнению с площадью, указанной в п.1.2. настоящего договора, ДОЛЬЩИК производит доплату, исходя из стоимости одного кв. метра, указанной в п. 3.2. настоящего договора.

Если указанная площадь по обмерам органов технической инвентаризации окажется меньше, ЗАСТРОЙЩИК возвращает ДОЛЬЩИКУ стоимость излишне оплаченных метров из расчета стоимости одного кв. метра площади, указанной в п. 3.2. настоящего договора.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

4.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон, оформленному в письменной форме и подписанному каждой из них. При расторжении договора по соглашению сторон возврат оплаченных ДОЛЬЩИКОМ денежных средств производится в порядке и сроки, определенные соглашением о расторжении.

4.3. ДОЛЬЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных п.1 ст.9 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Отказ ДОЛЬЩИКА от договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен ЗАСТРОЙЩИКУ по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае одностороннего отказа ДОЛЬЩИКА от исполнения договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные ДОЛЬЩИКОМ в счет цены договора в соответствии с разделом 3 договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

4.4. По требованию ДОЛЬЩИКА договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

4.4.1. прекращения или приостановления строительства жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок, объект долевого строительства не будет передан ДОЛЬЩИКУ;

4.4.2. существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, установленного п.1.3. настоящего договора;

4.4.3. изменения назначения общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4.4.4. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные ДОЛЬЩИКОМ в счет цены договора в соответствии с разделом 3 договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

4.5. В случае, если ЗАСТРОЙЩИК надлежащим образом исполняет свои обязательства перед ДОЛЬЩИКОМ и соответствует предусмотренным действующим законодательством РФ требованиям к застройщику, ДОЛЬЩИК не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

4.6. В соответствии с п.3-4 ст.9 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 года ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора (расторгнуть договор) в случаях:

4.6.1. просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится ДОЛЬЩИКОМ путем единовременного внесения платежа;

4.6.2. систематического нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится ДОЛЬЩИКОМ путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

Отказ ЗАСТРОЙЩИКА от договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен ДОЛЬЩИКУ по почте заказным письмом с описью вложения, а также в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения настоящего договора, ЗАСТРОЙЩИК в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения договора возвращает ДОЛЬЩИКУ денежные средства, уплаченные ДОЛЬЩИКОМ в счет цены договора в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

4.7. В случаях одностороннего отказа одной из сторон от настоящего договора, предусмотренных настоящим договором, а также нормами действующего законодательства РФ, если в установленные сроки ДОЛЬЩИК не обратился к ЗАСТРОЙЩИКУ за получением подлежащих возврату денежных средств, ЗАСТРОЙЩИК не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса, о чем сообщается ДОЛЬЩИКУ.

Затраты ЗАСТРОЙЩИКА на исполнение обязательства по зачислению денежных средств в депозит нотариуса подлежат возмещению ДОЛЬЩИКОМ в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента направления ЗАСТРОЙЩИКОМ соответствующей претензии ДОЛЬЩИКУ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения ЗАСТРОЙЩИКОМ предусмотренного п.2.1.2. договора срока передачи квартиры ЗАСТРОЙЩИК уплачивает ДОЛЬЩИКУ неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае, если строительство указанного в п.1.1. настоящего договора жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить ДОЛЬЩИКУ соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Такое изменение осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, в соответствии со ст.452 ГК РФ.

5.4. В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков оплаты стоимости долевого участия, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать от ДОЛЬЩИКА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по оплате, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнение, землетрясение, забастовка и любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон.

6.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна в разумный срок известить другую сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

7. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ

7.1. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи объекта долевого строительства по договору передачи право аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Московский район, вдоль ул. Бурнаковская, напротив дома № 26А и Бурнаковского рынка, и строящийся дом считаются находящимися в залоге у ДОЛЬЩИКА в обеспечение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА.

7.2. Изменения и дополнения настоящего договора допускаются только по обоюдному согласию сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и договор и являются его неотъемлемой частью.

7.3. Уступка ДОЛЬЩИКОМ прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового должника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В течение 7-ми календарных дней с момента регистрации договора уступки в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДОЛЬЩИК обязан уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в письменном виде и предоставить ему копию договора уступки со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на ДОЛЬЩИКЕ.

7.4. Подпись ДОЛЬЩИКА или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку ЗАСТРОЙЩИКОМ персональных данных ДОЛЬЩИКА (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, № СНИЛС, семейное, социальное и имущественное положение, а также любая иная информация, относящаяся к личности ДОЛЬЩИКА, доступная либо известная в любой конкретный момент времени ЗАСТРОЙЩИКУ). 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, среди которых ООО «АН «Жилстрой-НН», ООО «РК «Жилстрой-НН»), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору (в том числе предусмотренных п.п.2.1.5.,2.1.6. настоящего договора) и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ЗАСТРОЙЩИКА. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет со дня получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

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

7.5. Споры и разногласия сторон по договору решаются путём переговоров, в случае недостижения согласия спор передаётся на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

7.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.7. Для переписки и переговоров в связи с исполнением договора используются адреса и телефоны, указанные в разделе 9 настоящего договора.

7.8. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, 1 (Один) экземпляр – для ДОЛЬЩИКА, 2 (Два) экземпляра – для ЗАСТРОЙЩИКА, 1 (Один) экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Приложения к настоящему договору.

8.1. Приложениями к настоящему договору являются:

8.1.1. Приложение №1 – План объекта долевого строительства.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «ЖИЛСТРОЙ-НН»

ИНН 5256034054, КПП 525601001

603004 г.Н.Новгород, пр. Ленина, д.100

тел. 257-77-57

Р/сч 40702810503420141855 в Нижегородском

филиале банка "Возрождение" (ПАО)

К/сч 30101810822020000716 в ОПЕРУ Волго-

Вятского ГУ Банка России

БИК 042202716

ДОЛЬЩИК:

Тел. _____

_____/_____/_____

Директор по маркетингу _____/Сажина О.А./