

**Договор № С-01/1-04
участия в долевом строительстве**

г. Кстово Нижегородской области

«22» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Строительная Компания», ИНН 5250058771, КПП 526001001, ОГРН 1135250001886, в лице генерального директора Галкина Романа Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, гражданка РФ, _____
года рождения, место рождения – _____, пол – женский, паспорт
_____ выдан _____
_____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по адресу:
_____, именуемая в
дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,
совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Новая Строительная Компания», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства многоквартирного дома.

1.2. **Дольщик** – _____, являющаяся участником долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, осуществляющий инвестирование денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. **Жилой дом (Корпус 1, Этап строительства 1) —3-х этажный многоквартирный жилой дом в районе пересечении ул. Советская и ул. Магистральная в г. Кстово Нижегородской области** (адрес строительный). Кадастровый номер земельного участка **52:25:0010257:67**.

1.4. Строительство осуществляется на основании нижеследующих документов:

- Договор аренды земельного участка № 26-190с от 21 мая 2018 г., запись государственной регистрации № 52:25:0010257:67-52/114/2018-5 от 25.05.2018 г.;
- Разрешение на строительство № 52-ру 52526101-428-2016 от 22 декабря 2016 г., выдано Администрацией города Кстово Кстовского района Нижегородской области;
- Приказ №206/од-1 от 26.06.2018 г. о внесении изменений в разрешение на строительство № 52-ру 52526101-428-2016.

1.5. **Объект долевого строительства – Жилое помещение – КВАРТИРА № ____** (номер проектный), **Корпус – ____**, **Этап строительства – ____**, **подъезд – ____**, **Этаж – ____**, **Количество комнат – ____**, расположенная по адресу: **Нижегородская область, город Кстово, в районе пересечения улиц Магистральная и Советская** (адрес строительный).

Общая Проектная площадь Квартиры – площадь Квартиры, включающая площади всех помещений, входящих в состав Квартиры, включая лоджии, балконы. При расчете оплачиваемой площади лоджий, балконов применяется понижающий коэффициент 0,5 - для лоджий.

Общая Проектная площадь Квартиры – _____ (_____) кв.м.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План квартиры и этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

Условная схема не отображает конструктивные и инженерные характеристики Объекта долевого строительства, а также размеры и геометрические параметры вентиляционного оборудования и несущих железобетонных конструкций. Указанные характеристики определяются в соответствии с проектно-сметной документацией.

Также Дольщик приобретает соответствующую долю 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. Номер объекта уточняется после получения Застройщиком технического паспорта

Многоквартирного дома. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров органами технической инвентаризации.

1.6. **Проектная декларация** – сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация публикуется Застройщиком на сайте <http://sovetsky-kstovo.ru>, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

1.7. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимся в залоге представленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок с кадастровым номером **52:25:0010257:67**.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщика привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Дольщику Объект долевого строительства в собственность по акту приема-передачи, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Приложение № 1 и Приложение №2 к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью, содержат согласованную Сторонами планировку и техническое состояние Объекта долевого строительства.

Окончательное определение объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – **до 31 декабря 2018 года**.

2.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней, исчисляемых с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в установленном законом порядке.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующего законодательства Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, установленной в размере _____ = () **рублей**. Цена настоящего Договора составляет _____ = (_____) **рублей**.

Цена одного квадратного метра проектной площади Объекта долевого строительства включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3.2.

3.2. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.2.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.2.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, более чем на 1 кв.м.;

3.2.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласованию Сторон.

3.3. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению Объекта долевого строительства,

указанного в п. 1.5. настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.4. Цена Договора оплачивается Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (р/с № 40702810842000035340 в Волго-Вятском ПАО «Сбербанк» г. Нижний Новгород, БИК 042202603) в следующем порядке:

- сумма в размере _____ = (_____) рублей – в течение пяти банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Дольщика по оплате Цены Договора является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. К моменту передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, цена настоящего Договора и необходимые для исполнения настоящего Договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства, если условиями договора не установлено иное.

3.6. Окончательный расчет между Сторонами будет производиться после фактических замеров, проведенных органом технической инвентаризации. В случае возникновения разницы между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.5. настоящего Договора и общей площади объекта, указанной в техническом (кадастровом) паспорте объекта более или менее, чем на один квадратный метр, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства, либо направлено заказным письмом.

3.7. При увеличении общей проектной площади Объекта долевого строительства, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора более чем на один квадратный метр, что подтверждается фактическими замерами органа технической инвентаризации, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления.

3.8. При уменьшении общей проектной площади Объекта долевого строительства, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора более чем на один квадратный метр, что подтверждается фактическими замерами органа технической инвентаризации, Застройщик оплачивает Участнику долевого строительства разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Дольщика по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Застройщика по абзацу 1 настоящего пункта Договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

3.9. Полученные Застройщиком денежные средства в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика и считаются Сторонами вознаграждением за осуществление услуг Застройщика.

3.10. Цена договора оплачивается Дольщиком безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, не позднее пяти дней после регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

3.11. На основании ст. 210 Гражданского кодекса РФ расходы по государственной регистрации права собственности «Дольщика» на жилье в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области «Дольщик» несет самостоятельно. Указанные расходы (заказ уведомления об отсутствии в реестре запрашиваемых сведений по объекту, заказ технического плана на объект, заказ кадастрового паспорта на объект) не включаются в общие расходы по строительству жилья по настоящему договору.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Зарегистрировать настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему в установленном действующим законодательством порядке.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком для строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, условиями настоящего Договора.

4.1.3. Вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской задолженности.

4.1.5. Опубликовать изменения, указанные в п.п. 4.1.3 и 4.1.4. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для опубликования Проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

4.1.6. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

4.1.7. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.

4.1.8. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.10. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Дольщика об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему Договору, в следующие сроки:

- в случае, предусмотренном абзацем 1 п.3.8. настоящего Договора, - в течение 30 календарных дней со дня получения письменного обращения от Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора,
- в случае отказа от исполнения настоящего Договора по инициативе Застройщика в одностороннем порядке, согласно п. 6.2. настоящего Договора, - в срок 20 рабочих дней со дня его расторжения,

В случае расторжения Договора по иным основаниям Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

4.1.12. Оплачивать коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке.

4.4. Дольщик обязуется:

4.4.1. Осуществить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в установленном действующим законодательством порядке.

4.4.2. Своевременно оплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого участия Дольщик обязан принять Объект долевого строительства от Застройщика досрочно.

4.4.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

4.4.5. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик обязуется не производить в нем каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, установки решеток, остекления, переустройства коммуникаций и т.д. без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электро-монтажных работ – с инспекцией энергетического надзора. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Дольщиком.

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

4.4.7. От имени Дольщика действия по регистрации договора долевого участия в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляют сотрудники Застройщика. Дольщик для осуществления регистрации договора обязуется за свой счет изготовить и безвозмездно предоставить нотариально удостоверенную доверенность и две нотариально заверенных копии доверенности, на имя указанных «Застройщиком» лиц, содержащую необходимый объем полномочий для осуществления регистрации. Доверенность возвращается Дольщику по письменному заявлению по истечении одного месяца с момента регистрации права собственности.

4.4.8. Дольщик предоставляет указанные в п. 4.4.6., документы Застройщику безвозмездно в пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора. Дольщику известно, что непредставление Застройщику указанных документов влечет невозможность регистрации договора о долевом участии в строительстве. Дольщик несет риск неблагоприятных для себя последствий при нарушении срока предоставления документов, указанных в п. 4.4.6., настоящего Договора.

4.4.9. До подписания Сторонами Акта приема передачи Объекта долевого строительства, не производить любую перепланировку и не вносить изменения в отделку и оборудование Объекта без предварительного согласования с Застройщиком.

4.4.10. Дольщик на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Дольщика и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Дольщика, и подтверждает, что давая такое согласие, Дольщик действует своей волей и в своем интересе.

4.4.11. Обеспечить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области собственными силами и за свой счет.

4.4.12. Участник долевого строительства, с которым Застройщик заключил договор участия в долевом строительстве, обязуется, в случае заключения договора уступки права требования третьим лицам, предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки права требования в трехдневный срок с момента его заключения. Уступка права требования заключается только с письменного согласия Застройщика. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации. В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику, уступка права требования по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Дольщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором (п.3.1. настоящего Договора) и при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 9.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения Дольщика от его приемки, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи возвращено заказное письмо с сообщением об отказе Дольщика о его получении или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.1.3. Досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.4. Без дополнительного согласования с Дольщиком 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.

5.1.5. Информировать Дольщика в процессе строительства Многоквартирного дома путем сообщения устной информации об этапах проведения строительных работ.

5.1.6. При отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Дольщиком более двух месяцев с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Дольщику за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При этом Дольщик обязан известить Застройщика об обнаруженных недостатках в течении 7 (семи) рабочих дней с момента их выявления в течении гарантийного срока. Дольщик, не предъявивший Застройщику претензию относительно качества работ в указанный срок, теряет право требовать возмещения понесенных убытков в связи с устранением таких недостатков.

5.2.2. После уплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме и при условии государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашениям в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежей, установленных п.3.4 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по письменному требованию Застройщика.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, по письменному требованию Дольщика.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, установленного п.7.2. и п.7.3. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его

ремонта или перепланировки проведенных самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.6. В случае если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.7. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства уведомления об окончании строительства объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого дома, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Договор уступки права требования должен содержать информацию об извещении Застройщика, что подтверждается подписью уполномоченного лица Застройщика и заверяется печатью организации. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования Застройщику в 3-дневный срок с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора – в 3-дневный срок с момента его государственной регистрации. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и новый дольщик.

8.2. 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.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

9.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

9.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанным им в настоящем Договоре адресам.

9.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик получает фактический доступ к Объекту долевого строительства и обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Многоквартирного дома, пропорционально приобретаемой доле, а так же доле в местах общего пользования.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В соответствии с нормами ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ обязательства Застройщика, а именно:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;
- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Обеспечиваются залогом права аренды на земельный участок общей площадью 2 700 (две тысячи семьсот) кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования Участка – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», кадастровый № 52:25:0010257:67, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Кстово, в районе пересечения ул. Магистральная и ул. Советская.

10.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора право аренды земельного участка, указанного в п. 10.1. настоящего договора, считается находящимся у Дольщика в залоге.

10.3. 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.

10.4. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по настоящему Договору обеспечивается за счет уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, который формируется Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее по тексту – Фонд), согласно п. 1 ст. 23.2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ.

На основании пунктов 1, 3, 4 статьи 10 Федерального закона "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" № 218-ФЗ, размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет **1,2% (одна целую две десятых процента)** от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Обязательные отчисления (взнос) застройщика вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора. Учет находящихся на номинальном счете денежных средств каждого застройщика обязан вести Фонд.

Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Сумма обязательных взносов Застройщика в компенсационный фонд по настоящему Договору составляет (рубля копеек) рублей.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. 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.

11.2. 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.

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

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

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

12. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны пришли к соглашению, что Дольщик обязуется соблюдать решение, которое будет принято на общем собрании будущих собственников помещений Многоквартирного дома относительно выбора способа управления Многоквартирным домом, а также относительно порядка и размера оплаты услуг за содержание и ремонт помещений Многоквартирного дома.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.3. В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить такие споры и разно-

гласия путем переговоров и подписания дополнительных протоколов (соглашений), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом по месту нахождения Объекта долевого строительства.

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

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Новая Строительная Компания»

ИНН 5250058771, КПП 526001001, ОГРН 1135250001886

р/с № 40702810514050000579 в ПАО «Саровбизнесбанк» г. Саров

к/с № 30101810422020000718, БИК 042202718

юридический адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 32, пом. П41

телефон: +7 (831) 291-78-49

Дольщик:

14. ПОДПИСИ СТОРОН

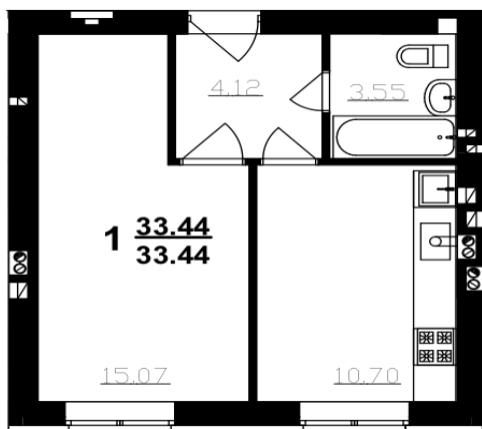
Застройщик:

ООО «Новая Строительная Компания», в лице генерального директора Галкина Р.Г.

М.П.

Дольщик:

План Квартиры и Этажа



Застройщик:

ООО «Новая Строительная Компания», в лице генерального директора Галкина Романа Геннадьевича,

Дольщик:

Техническое описание Объекта долевого строительства

Технические характеристики Объекта капитального строительства:

1. Количество этажей -3.
2. Количество квартир – 69.
3. Общая площадь дома – 4280,05 кв.м.
4. Класс энергоэффективности: В.
5. Сейсмостойкость: дом расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов), в связи с чем расчет сейсмостойкости не производится.
6. Отведение ливневых стоков: поверхностным способом.
7. Материал наружных стен и каркаса: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).
8. Материал перекрытий: сборные железобетонные.
9. Внутренние стены, перегородки: межквартирные перегородки толщиной 200 мм из газосиликатных стеновых блоков, межкомнатные перегородки толщиной 100 мм из пазогребневых перегородок, перетирка цементно-известковым раствором.
10. Крыша, кровля: плоская с наплавленным материалом.
11. Фундамент: ленточно-блочный.
12. Высота потолков: 2,7 м.
13. Отделка мест общего пользования: по проекту.

Технические характеристики Квартиры:

1. Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение (квартира).
2. Расположение квартиры в жилом доме: 1 подъезд, 1 этаж, условный № 4.
3. Количество комнат: 1 (одна).
4. Площади в квартире: прихожая – 4,12 кв.м, кухня – 10,7 кв.м, сан/узел – 3,55 кв.м, комната жилая – 15,07 кв.м.

Отделка жилых помещений:

1. Дверь: входная в квартиру – деревянная с замком; без установки межкомнатных дверей.
2. Окна: пластик, 2-х камерный стеклопакет.
3. Пол: выравнивающая цементная стяжка, в санузле: керамическая плитка.
4. Стены, потолок: перетирка цементно-известковым раствором.
5. Лоджии: остекление по проекту, однокамерные стеклопакеты. Пол бетонный без финишного покрытия.

Инженерные коммуникации и оборудование:

1. Канализация: стояки, в санузле – санитарно-техническое приспособление (унитаз).
2. Система холодного водоснабжения: централизованная от городской сети, в соответствии с техническими условиями. С установкой прибора учета холодного водоснабжения, в санузле – установка раковины, ванны.
3. Газоснабжение: разводка с установкой газовой плиты и прибора учета.
4. Отопление: индивидуальное газовое (автономное), разводка с установкой нагревательных приборов. Отопление и горячее водоснабжение осуществляется за счет индивидуальных настенных 2-х контурных газовых котлов.
5. Электроснабжение: внутриквартирная разводка не предусмотрена. Прибора учета электроэнергии устанавливается. Оконечные приборы (розетки, выключатели и т.д.) не устанавливаются.
6. Слаботочные системы: разводка проводов слаботочных систем (телефонизации, телевидение) – выполняются стояки и магистральные участки сетей до распределительных коробок в этажных распределительных щитках. Оконечные приборы (розетки, выключатели, и т.д.) не устанавливаются.

Застройщик:

ООО «Новая Строительная Компания», в лице ген. директора Галкина Романа Геннадьевича,

Дольщик:
