

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Нижний Новгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Мой дом Каменки»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Захаровой Владиславы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО (Полностью), (Дата)** года рождения, пол (указать), Гражданство РФ, место рождения: (указать место рождения, паспорт: серии (\_\_\_\_) № (\_\_\_\_) выдан: (полное наименование кем выдан). в (место выдачи) (дата выдачи) г., код подразделения (указать код), зарегистрированная по адресу: (указать адрес), именуемый (ая) в дальнейшем «Дольщик 1», и (тоже самое о других Дольщиках если их нестолько) совместно именуемые «Дольщики», с другой стороны, солидарно отвечающие по обязательствам, установленным настоящим Договором, совместно именуемые «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 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.2. Основанием для заключения Договора являются:

1.2.1.. Разрешение на строительство № 52-RU525040002005001-03-01/04/87-2018 от «30» мая 2018 года объекта капитального строительства: 4-х этажный 88-и квартирный жилой дом, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, ул. Студгородок, ул. №18.

1.2.2.. Договор аренды земельного участка № б/н от «30» января 2018 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области «11» июля 2018 года.

1.2.3. Проектная декларация № 18-52-000233-04 от «18» июля 2018 года г. размещена на сайте: (limenn.ru)

**2. Предмет и общие положения Договора**

2.1. Предметом настоящего Договора является участие в долевом строительстве жилого дома № (указать номер) по адресу: Нижегородская область, Богородский район, пос. Новинки, ул. Студгородок уч. №18.

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный четырехэтажный жилой дом №\_\_\_\_ общей площадью 3 843,8 кв. м, наружные стены: блоки из ячеистого бетона, утеплитель – пенополистирол (вокруг дверных и оконных проемов выполнены противопожарные рассечки из минераловатных плит), перекрытия: сборные железобетонные, класс энергоэффективности: В, по адресу: Нижегородская область, Богородский район, пос. Новинки, ул. Студгородок уч. №18 (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта передать Дольщикам (ку) расположенную в этом четырехэтажном доме на (какой этаж (этаж прописью) этаже (сколько комнат) комнатную квартиру под номером №\_\_\_\_, общей площадью (по строительным чертежам) \_\_\_\_\_ кв. м., включающей площадь \_\_\_\_ кв. м (балкона) учитываемую с коэффициентом 0,3 (далее – Квартира), и долю в праве на общее имущество в строящемся жилым доме по вышеуказанному адресу, а Дольщик (ки) обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру.

Квартира передается Дольщикам в следующем техническом состоянии:

Окна квартир – из ПВХ профиля индивидуального изготовления с заполнением двухкамерными стеклопакетами с пластиковыми подоконниками и откосами из сэндвич - панелей ПВХ; входные двери в квартиры – металлические;

Жилые комнаты, коридоры, холлы: в стадии строительной готовности с предчистовой отделкой - штукатурка стен, полы-цементно-песчаная стяжка, потолки – натяжные;

Ванные комнаты, санузлы:

в стадии строительной готовности с предчистовой отделкой - штукатурка стен, полы-цементно-песчаная стяжка, потолки – натяжные

Кухни:

в стадии строительной готовности с предчистовой отделкой - штукатурка стен, полы-цементно-песчаная стяжка, потолки – натяжные

- Инженерное обеспечение:

Отопление – централизованное;

Водоснабжение – централизованное;

Канализация – централизованная;

Вентиляция - приточно-вытяжная с естественным побуждением через окна и двери. Вентиляция помещений санузлов, кухни осуществляется через вентиляционные каналы. Электроснабжение - от электросети 10/0,4кВ. Слаботочные сети – от существующих сетей.

2.3. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Объекта, предусмотренный проектом, составляет 3 квартал 2019 года, срок передачи Квартиры Дольщикам – до «\_\_\_» \_\_\_\_ 2019 года. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в настоящем пункте, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направляет Дольщикам соответствующую информацию с указанием нового срока и предложение о внесении изменений в Договор (далее - Предложение). Предложение направляется Дольщикам заказным письмом с уведомлением о вручении с указанием срока заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, который составляет 14 (Четырнадцать) дней. В случае неполучения от Дольщиков ответа на Предложение в сроки, указанные в настоящем пункте, Застройщик имеет право обратиться в суд на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации для изменения договора в судебном порядке.

2.4. Общая площадь Квартиры уточняется Сторонами на основании данных органа учета и технической инвентаризации.

В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 1 (Один) кв. м. Дольщики обязаны в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика доплатить за разницу между общей площадью, указанной в п.2.2 настоящего Договора, и общей площадью, включая площадь лоджий/балконов учитываемую с коэффициентом указанным в п. 2.2. настоящего Договора, определенной на основании данных органа учета и технической инвентаризации, из расчета (стоимость одного кв. метра) (\_\_\_\_-) рублей за 1 кв. м. В случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 1 кв. м. Застройщик обязан в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента соответствующего уведомления от Дольщиков при наличии соответствующей экспликации на Квартиру вернуть разницу между общей площадью, указанной в п.2.2 настоящего Договора, и общей площадью, включая площадь лоджий/балконов учитываемую с коэффициентом указанным в п. 2.2. настоящего Договора, определенной на основании данных органа учета и технической инвентаризации из расчета (Стоимость 1 кв метра) (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв. м.

2.5. По настоящему Договору Застройщик привлекает денежные средства Дольщика (ов) в порядке, установленном в разделе 3 настоящего Договора, и использует их (денежные средства) для реализации проекта в целях жилищного строительства по адресу: Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки ул. Центральная (кадастровый № 52:24:0040202:2825) в соответствии с Договором № б/н от «30» января 2018 года аренды земельного участка в целях жилищного строительства, в том числе по строительству Объекта, а именно: производит финансирование всех работ и услуг (в т.ч. коммунальных, охранных, сопутствующих расходов, связанных с привлечением клиентов, иных услуг, связанных с продвижением проекта), связанных с выполнением проекта по строительству, в том числе работ по строительству и проектированию собственно Объекта и иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации самого Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, осуществлять расчеты со всеми участниками строительства, в том числе с подрядчиками, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта, включая НДС, уплаченный по всем работам, связанным со строительством Объекта.

2.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира не обременена правами третьих лиц.

2.7. Указанный в п.2.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Объекта. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.8. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Дольщиков на Квартиру право аренды земельного участка площадью 4399 кв.м., на котором предполагается осуществить строительство Объекта, и строящийся Объект считаются находящимися в залоге у всех участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

2.9. В течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право аренды которого будет находиться в залоге согласно п.2.8 настоящего Договора, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаклучению договора аренды и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Дольщиков права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, а Дольщики подписанием настоящего Договора подтверждают свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением

отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Дольщиков права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, на передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

Размер денежных средств, передаваемых за Объект долевого строительства, рассчитывается исходя из базовой стоимости \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв. м. общей проектной площади передаваемого Объекта долевого строительства и включает приходящуюся на долю Объекта долевого строительства долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

3.2. Участник долевого строительства передает Застройщику цену настоящего Договора как сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и на оплату всех услуг Застройщика.

3.3. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник долевого строительства оплачивает в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора за счет денежных средств, предоставляемых Банком ВТБ24 (закрытое акционерное общество), находящимся по адресу: 101000, Москва, Мясницкая улица, д.35, ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462, Кор./счет 30101810100000000716, БИК 044525716, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623 от 15 октября 2012 года), (далее – Кредитор), в кредит согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_ 2014 года, заключенному в городе Нижний Новгород между Участником долевого строительства и Кредитором (по тексту договора – «Кредитный договор»).

3.4. Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки) в пользу Кредитора, возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения, которого было оплачено за счет денежных средств, предоставленных согласно Кредитного договора.

В силу ст. 77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства находится в залоге у Кредитора до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору. При этом залогодержателем будет являться Кредитор, а залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются Закладной.

3.5. В соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ право требования на Объект долевого строительства, указанный в п.1.7. настоящего Договора участия в долевом строительстве, не находится в залоге у Застройщика.

3.6. Цена Договора может измениться на основании данных обмеров Объекта долевого строительства, осуществляемых органом технической инвентаризации и учета объектов недвижимости.

3.7. Если в результате окончательного определения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органом технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.7. настоящего договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения данных об определении размера Объекта долевого строительства произвести доплату, исходя из

стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной п. 5.1. настоящего договора.

В противном случае Застройщик будет иметь право на удержание. Право Застройщика на удержание означает, что Застройщик будет иметь право задержать передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и (или) необходимой для её государственной регистрации документации до проведения Участником долевого строительства окончательного расчета, без применения к Застройщику штрафных санкций.

Оплата денежных средств, предусмотренных п. 5.1. Договора производится в российских рублях путем внесения (перечисления) денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, отраженным в настоящем Договоре.

В случае расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством РФ и настоящим Договором, независимо от причин, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, перечисленные Участнику долевого строительства Застройщику на момент расторжения настоящего Договора на текущий счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_ открытый у Кредитора, не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора с обязательным уведомлением Кредитора о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

#### **4. Передача Квартиры**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиками осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п.2.3 настоящего Договора. К акту о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации квартиры, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

4.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик письменно уведомляет Дольщиков о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче.

4.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта, обязан принять Квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

4.4. В случае, когда Дольщики уклоняются от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания срока, указанного в п.4.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщикам со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиками сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщиков от его получения или в связи с отсутствием Дольщиков по адресам, указанным в настоящем Договоре или сообщенным Застройщику в порядке, установленном в п.7.1.11 настоящего Договора.

4.5. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Дольщики получают фактический доступ к Квартире и обязуются осуществлять за свой счет её эксплуатацию, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Объекта (многоквартирного дома), пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего пользования.

4.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

4.7. Право общей совместной собственности на вышеуказанное недвижимое имущество на Квартиру и право общей совместной собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Дольщики приобретают с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

4.8. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности на Квартиру Дольщики несут самостоятельно за счет собственных средств.

4.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

#### **5. Гарантии качества**

5.1. Гарантийный срок для Квартиры составляет 5 (Пять) лет.

5.2. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 3(Три) года; на применяемые материалы и оборудование – в соответствии со сроком, установленным заводом-изготовителем.

5.3. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается со дня ее передачи Дольщикам по Акту приема-передачи.

5.4. В случае если качественное состояние Квартиры не соответствует условиям, предусмотренным п.2.2 настоящего Договора, Застройщик в разумный срок безвозмездно устраняет недостатки.

5.5. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, указанное в п.5.2 Договора, начинается со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Объекта.

#### **6. Права и обязанности Застройщика**

6.1. Во исполнение настоящего Договора Застройщик обязуется:

6.1.1. Произвести работы и передать Квартиру в состоянии, отвечающем п.2.2 настоящего Договора.

6.1.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНиП и проектной документацией

6.1.3. Своевременно передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области документы, подтверждающие факт постройки (создания) Объекта.

6.1.4. Направить Дольщикам сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче в сроки и в порядке, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

6.1.5. В разумный срок безвозмездно устранить недостатки, в случаях, предусмотренных п.5.4 настоящего Договора.

6.1.6. В срок, указанный в п.2.3 настоящего Договора, передать Дольщикам Квартиру по Акту приема-передачи.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Требовать от Дольщиков уплаты Цены Договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора.

6.2.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

6.2.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры.

6.2.4. Застройщик вправе внести в строящийся Объект и (или) Квартиру 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 Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

## **7. Права и обязанности Дольщиков**

7.1. Во исполнение настоящего Договора Дольщики обязуются:

7.1.1. Уплатить Застройщику предусмотренную п.3.1 настоящего Договора Цену.

7.1.2. В порядке, предусмотренном п.4.3 настоящего Договора, принять Квартиру.

7.1.3. С момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи или с момента составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п.4.4 настоящего Договора нести бремя содержания Квартиры, в т.ч. коммунальные и прочие эксплуатационные расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Квартиры).

7.1.4. В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м. по сравнению с данными органа учета и технической инвентаризации, оплатить разницу, в размере, согласно абз.2 п.2.4 в течение пятнадцати дней с момента выставления счета на оплату.

7.1.5. До государственной регистрации права собственности Дольщиков на Квартиру не производить в ней никаких перепланировок, переустройств и переоборудования. В противном случае Дольщики обязуются нести ответственность за указанные действия, возмещать возникшие в связи с ними убытки, в том числе штрафы, неустойки, а Застройщик освобождается от ответственности за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока.

7.1.6. По окончании строительства Объекта принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, управляющей компанией или иным способом, предусмотренным действующим законодательством. Способ управления многоквартирным жилым домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

7.1.7. После подписания акта приема-передачи Квартиры заключить в разумный срок договоры с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями в соответствии с выбранным способом управления и законодательством РФ.

7.1.8. Компенсировать Застройщику (либо иному лицу, указанному Застройщиком) затраты по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению Объекта и другие эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией Объекта, плату за содержание пропорционально площади жилого помещения с даты передачи Квартиры Дольщикам и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом и (или) заключения соответствующих договоров с обслуживающими организациями из расчета тарифов, установленных соответствующими организациями Застройщику. Указанные затраты должны быть компенсированы Дольщиками в течение 10 (Десяти) дней с даты выставления соответствующего счета.

В случае неоплаты Дольщиками платежей, перечисленных в настоящем пункте, Застройщик вправе обратиться в суд за взысканием с Дольщиков этих платежей, процентов за пользование денежными средствами и штрафа в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. Кроме того, Застройщик вправе приостановить предоставление коммунальных услуг Дольщикам.

7.1.9. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру и нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и регистрацией права собственности на Квартиру.

7.1.10. В случае если Дольщик состоит в браке, он обязан до момента регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской

области представить Застройщику нотариально удостоверенное согласие супруга /супруги на заключение настоящего Договора.

7.1.11. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих паспортных данных, адреса места жительства, контактных телефонов, реквизитов, включая, но не ограничиваясь, изменениями реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежат на Дольщиках.

7.1.12. С момента передачи Квартиры нести полную ответственность за содержание и эксплуатацию внутриквартирного оборудования, внутриквартирные инженерные сети и т.д.

7.2. Уступка Дольщиками прав требований по Договору допускается в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

Уступка права требования по настоящему Договору возможна только с оформлением трехстороннего соглашения между Застройщиком, Дольщиками и третьим лицом. Соглашение об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору, заключенное Дольщиками без согласия Застройщика, является ничтожным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав и обязанностей.

7.3. Дольщики имеют право:

7.3.1. Уступить право требования по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписании Акта приема-передачи после уплаты ими Цены Договора с обязательным соблюдением требований п.7.2 настоящего Договора. Расходы по такой регистрации несут Дольщики или новый участник.

7.3.2. Требовать от Застройщика передачи Квартиры не позднее срока, предусмотренного п.2.3 настоящего Договора.

7.3.3. Требовать безвозмездного устранения недостатков в случаях, предусмотренных п.5.4 настоящего Договора.

7.3.4. Отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.4. Дольщики подписанием настоящего Договора дают согласие Застройщику распоряжаться возведенными внешними инженерными сетями и иными объектами инженерной инфраструктуры, в том числе с правом передачи данных объектов обслуживающим и иным организациям, в муниципальную или федеральную собственность и т.д.

## **8. Расторжение Договора**

8.1. Дольщики в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) от 30 декабря 2004 г.;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или настоящим Договором случаях.

Существенным нарушением требований к качеству Квартиры является невозможность ее использования по назначению.

В случае одностороннего расторжения настоящего договора Дольщики направляют Застройщику уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора с указанием причины такого отказа. Указанное уведомление направляется Дольщикам заказным письмом или вручается Застройщику под расписку.

В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиками в счет Цены Договора на момент одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора и уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком.

8.2. По требованию Дольщиков настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Дольщикам;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения,

являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества, входящего в состав Объекта.

В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиками в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиками.

8.3. 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.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон. В этом случае денежные средства, уплаченные Дольщиками в счет Цены Договора, возвращаются Застройщиком безналичным путем по реквизитам Дольщиков, указанным в соглашении о расторжении в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после его государственной регистрации.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

#### **9. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров**

9.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, когда одна из Сторон, заключившая Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении исполнить обязательство.

9.3. В случае нарушения установленного п.3.2 настоящего Договора срока внесения платежа Дольщики уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. В случае нарушения предусмотренного п.4.1 настоящего Договора срока передачи Дольщикам Квартиры, Застройщик уплачивает Дольщикам неустойку (пени) в размере 1/1300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. 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.

9.5. Споры и разногласия Сторон по настоящему Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке.

9.6. В случае нарушения согласованного Сторонами Договора срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, выявленных в течение гарантийного срока, застройщик уплачивает Дольщикам, за каждый день просрочки неустойку в размере одного процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

9.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается:

- залогом в порядке, установленном ст. 13-15 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования и удовлетворяющей требованиям, указанным в пункте 2 части 1 статьи 15.2 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения в рамках настоящего договора застрахована в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОГРН 1137799018367; ИНН 7722401371/ КПП 775001001; адрес места

нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, почтовый адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2).

## 10. Прочие условия

- 10.1. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон.
- 10.2. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.
- 10.3. По обоюдному согласию стороны вправе перезаключить Договор на иных условиях.
- 10.4. Настоящий Договор и все дополнения к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.
- 10.5. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами его условий.
- 10.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Банка и один – для регистрирующего органа.
- 10.7. Подписанием настоящего Договора Дольщики дают согласие на информирование Застройщиком о ходе регистрации настоящего Договора, уведомления Дольщиков о наступлении срока оплаты по Договору посредством факсимильной, электронной связи либо СМС-уведомлением. Информирование может осуществляться любым из вышеперечисленных способов по адресам, указанным в реквизитах Дольщиков (глава 12 Договора).

## 11. Форс-мажор

11.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, война или военные действия, возникшие после заключения Договора.

Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана немедленно, однако не позднее 20 дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме другую Сторону и в их наступлении, и в предполагаемом сроке действия и в прекращении. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентными органами. Неосведомленность или несвоевременное уведомление лишает эту Сторону права ссылаться на любое из вышеуказанных обстоятельств как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

11.3. Если вследствие обстоятельств непреодолимой силы невозможность полного или частичного исполнения обязательств будет существовать свыше шести месяцев, Стороны будут иметь право расторгнуть настоящий Договор полностью или частично без обязанностей по возмещению возможных убытков (в том числе сопутствующих расходов).

## 12. Реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК  
ООО «Мой дом Каменки»  
Юридический адрес: 603137,  
г. Нижний Новгород,  
пр. Гагарина, д. 115А, помещение 7  
р/счет 40702810166060000114  
Банк Нижегородский филиал  
ПАО «АК БАРС» БАНК  
к/с 30101810300000000889  
БИК 042202889  
ИНН 5261090174/КПП 526101001

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ В.А. Захарова //

ДОЛЬЩИК 2:  
ФИО,  
дата года рождения,  
пол \_\_\_\_\_, Гражданство РФ,  
место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт: серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан: \_\_\_\_\_  
дата г., код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный по  
адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Тел.:

Email:

\_\_\_\_\_