ПРОЕКТ

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве комплекса многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану), расположенного в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

г. Нижний Новгород «» _____ 20_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Воровского, 12» (ОГРН 1155260001159, ИНН 5260404420, место нахождения: 603005, город Нижний Новгород, улица Пожарского, дом 5, помещение 1), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, состоящий (ая) на регистрационном учете по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:
1.2.1. Разрешение на строительство от 31.08.2017 № 52-RU 52303000-27/2753р-2017, выданное Администрацией города Нижнего Новгорода;
1.2.2. Постановление Правительства Нижегородской области от 19.05.2017 № 701-р «О предоставлении земельного участка в собственность ООО «Воровского, 12» для строительства комплекса многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану). Кадастровый номер земельного участка: 52:18:0060129:317. ООО «Воровского, 12» зарегистрировало право собственности на земельный участок, о чем в ЕГРН 06.06.2017 сделана запись о регистрации № 52:18:0060129:317-52/124/2017-1, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 08.06.2017 № 52/258/550/2017-5334;
1.2.3. Проектная декларация от 28.11.2017, размещенная на сайте расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: jk-pokrovskiy.ru;
1.2.4. Заключение Министерства строительства Нижегородской области «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным в части 2 статьи 3, статьях 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве комплекса многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану), расположенного в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.
2.2. Застройщик в установленный договором срок обязуется с привлечением подрядных организаций без выполнения строительно-монтажных работ силами Застройщика построить комплекс многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану), расположенный в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее по тексту - «Объект»), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участника **однокомнатную квартиру строительный номер 22 (двадцать два), расположенную в 1 (первом) подъезде на 7 (седьмом) этаже дома № 1 (один)**, (далее по тексту – «Квартира»), а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру.
2.3. Общая площадь Квартиры в соответствии с проектной документацией составляет 46,6 (сорок шесть целых шесть десятых) кв.м, в том числе:
2.3.1. Комната – 22,33 (двадцать две целых тридцать три сотых) кв.м;
2.3.2. Кухня – 11,14 (одиннадцать целых четырнадцать сотых) кв.м;

2.3.3. Прихожая – 6,13 (шесть целых тринадцать сотых) кв.м;
2.3.4. Санитарный узел – 4,29 (четыре целых двадцать девять сотых) кв.м;
2.3.5. Кладовая – 2,71 (две целых семьдесят одна сотая) кв.м.
2.4. Площадь помещений вспомогательного использования (лоджия) составляет 7,04 (семь целых четыре сотых) кв.м. Площадь помещений вспомогательного использования (лоджия) с понижающим коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых) составляет 3,52 (три целых пятьдесят две сотых) кв.м.
2.5. Стороны пришли к соглашению о принятии к расчету площади Квартиры с учетом помещений вспомогательного использования (лоджия), принятых в общую площадь квартиры с понижающим коэффициентом - 0,5.
2.6. Общая площадь Квартиры с учетом лоджии (понижающий коэффициент – 0,5) составляет 50,12 (пятьдесят целых двенадцать сотых) кв.м.
2.7. Общая площадь квартиры уточняется после проведения обмеров органами технической инвентаризации.
2.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора является план Квартиры (Приложение №1). Вся необходимая информация об Объекте строительства размещена на сайте, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: jk-pokrovskiy.ru.
2.9. Основные характеристики многоэтажного жилого дома № 1 согласно проектной документации:
2.9.1. Вид: многоквартирный дом;
2.9.2. Назначение: жилой;
2.9.3. Этажность: 14 этажей;
2.9.4. Общая площадь: 15 519,5 кв.м;
2.9.5. Материалы: монолитный железобетонный каркас; наружные стены – комбинированные: внутренний слой газобетонные блоки, средний слой утеплитель «Фасад-баттс Д», наружный слой декоративная штукатурка типа «Ceresit»; поэтажные перекрытия монолитная железобетонная плита;
2.9.6. Класс энергоэффективности – В (высокий);
2.9.7. Многоквартирный дом расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов) в связи, с чем расчет сейсмостойкости не производится (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»).
2.10. Квартира передается Участнику в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, а также соответствующем проектной документации, утвержденной на момент заключения настоящего договора (в процессе строительства может уточняться, не ухудшая качественные характеристики, установленные нормами действующего законодательства РФ):
2.10.1. Межквартирные стены: блоки газобетонные; внутриквартирные перегородки силикатный кирпич, блоки газобетонные;
2.10.2. Без внутренней отделки;
2.10.3. Потолки: монолитная железобетонная плита (минимальная высота потолка 2,75 м);
2.10.4. Подготовка под полы (цементно-песчаный раствор);
2.10.5. Окна квартиры и двери балконов - пластиковые на основе ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами (тройное остекление);
2.10.6. Входная дверь в Квартиру устанавливается, двери межкомнатные не устанавливаются;
2.10.7. Установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки сантехприборов и сантехфаянса;
2.10.8. Установка поквартирных счётчиков расхода холодной и горячей воды;
2.10.9. Вертикальные стояки сетей TV, телефонизации без ввода в квартиру, без оконечных устройств и абонентского номера;
2.10.11. Система отопления двух трубная поквартирная с установкой биметаллических секционных радиаторов. Индивидуальные узлы учета тепловой энергии;
2.10.12. Электроразводка внутреннего электроснабжения квартиры с установкой выключателей и электророзеток;
2.10.13.Установка поквартирных электросчётчиков.
2.11. Объект и находящаяся в нем Квартира расположены на земельном участке в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, кадастровый номер земельного участка: 52:18:0060129:317.
2.12. Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования) - 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры - 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.
2.13. Указанный в пункте 2.1. настоящего договора адрес является строительным адресом Объекта.

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.
2.14. Квартира и доля в праве собственности на общее имущество Объекта и инженерного оборудования является единственным и окончательным результатом денежных вложений Участника долевого строительства.
2.15. Нежилые помещения Объекта и машино-места, расположенные в подземной автостоянке Объекта, не входят в состав общего имущества Объекта и не являются предмет настоящего Договора, стоимость машино-мест и нежилых помещений Объекта в долю инвестирования по настоящему Договору не включается.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Общий размер денежных средств (цена договора), подлежащих уплате Участником по настоящему Договору составляет _____ () рублей.
3.2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра Квартиры составляет ____ () рублей.
3.3. Стоимость 1 (одного) квадратного метра лоджии составляет _____ () рублей.
3.4. Застройщик в соответствии с требованием ФЗ от 29.07.2017 № 218-ФЗ до заключения настоящего договора произвел обязательное отчисление (взнос) в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены настоящего Договора.
3.5. Оплата цены настоящего Договора производится в 3 (три) этапа:
3.5.1. Этап №1 – денежные средства в размере _ () рублей перечисляются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию;
3.5.2. Этап №2 – денежные средства в размере _() рублей перечисляются Участником в срок до ;
3.5.3. Этап №3 – денежные средства в размере () рублей перечисляются Участником в срок до .
3.6. В течение 30 (тридцати) календарных дней после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию на основании результатов обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, производится уточнение общей площади Квартиры передаваемой Участнику, после чего Стороны в случае необходимости производят перерасчет стоимости Квартиры.
3.7. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, включает в себя следующую сумму денежных средств:
3.7.1. На возмещение затрат Застройщика, в соответствии с требованиями статьи 18 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ;
3.7.2. На оплату услуг Застройщика в размере 5 (пять)% от цены Договора, а также сумму денежных средств, которая может быть получена Застройщиком в результате экономии затрат на строительство.
3.8. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате, может быть изменен только при изменении общей площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации в случаях, приведенных в пунктах 3.9. и 3.10. настоящего договора.
3.9. В случае если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 1 (один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за разницу между общей площадью Квартиры, и фактической соответствующей площадью в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п. 5.1.6. настоящего Договора.
3.10. В случае, если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 1 (один) кв.м, Участнику долевого строительства возвращаются излишне уплаченные денежные средства в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника при наличии соответствующих экспликаций на Квартиру из органов технической инвентаризации.
3.11. В случае, если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров технической инвентаризации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 1 (один) кв.м, Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением общей приведенной площади Квартиры. При этом общая площадь Квартиры не может быть в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 5 (пять)% от общей площади Квартиры.
3.12. Расчеты, предусмотренные в п. 3.1. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра соответствующей площади, указанной в п.п. 3.2., 3.3. настоящего договора.
3.13. Все платежи, осуществляемые в рамках настоящего договора, производятся в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:
4.1.1. Завершить строительство Объекта не позднее __ квартала 20__ года.
4.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, передать Квартиру Участнику не позднее __ квартала 20__ года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по реализации строительства Объекта и передачи Квартиры Участнику.
4.1.3. Направить Участнику сообщение в письменном виде о завершении строительства Объекта и о готовности Застройщика к передаче Квартиры Участнику.
4.1.4. Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области документы, подтверждающие факт постройки (создания) Объекта.
4.1.5. Своевременно зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.
4.2. Застройщик гарантирует:
4.2.1. Квартира, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, относится к доле Участника.
4.2.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят.
4.2.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору участия в долевом строительстве обеспечивается залогом указанного в п. 1.2.2 настоящего Договора земельного участка в пользу участников долевого строительства, а также обязательными отчислениями (взносами) Застройщика в компенсационный фонд в силу ФЗ от 29.07.2017 № 218-ФЗ «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.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник обязуется:
5.1.1. Произвести оплату Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.
5.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию. В противном случае, настоящий договор считается ничтожным, права на Квартиру остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам.
5.1.3. Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в органе, осуществляющем государственную регистрацию (в том числе расходы на оплату госпошлины и оформление документов у нотариуса).
5.1.4. В случае если экземпляр Участника договора участия в долевом строительстве в регистрирующий орган предоставляет от имени Участника Застройщик, Участник в течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего договора оформляет нотариальную доверенность на сотрудников Застройщика с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и соглашений о расторжении настоящего договора. Регистрация настоящего договора, дополнительных соглашений к нему производится представителем Застройщика.
5.1.5. Приступить к приемке Квартиры указанной в п. 2.2. настоящего договора от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения предусмотренного п. 4.1.2. настоящего договора письменного сообщения от Застройщика. Под приемкой Квартиры Участником понимается осмотр Квартиры и подписание акта приемки-передачи Квартиры либо составление Участником обоснованного отказа от приемки Квартиры.
5.1.6. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:
- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участника, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Участника письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участника, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу указанному в таком уведомлении;
- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанным в настоящем Договоре адресам (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - в связи с отсутствием Участника по данному адресу) или в случае неявки Участника к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

5.1.7. В случае неполучения Участником корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участника, а датой получения Участником направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения

данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участника.
5.1.8. В случае обнаружения в Квартире каких-либо недостатков стороны составляют справку о характере данных недостатков, с указанием срока их устранения согласованного между Участником и Застройщиком, срок устранения недостатков не может превышать 30 (тридцать) календарных дней.
5.1.9. Участник оплачивает Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
5.1.10. В том случае, если Участник состоит в браке, он обязан до момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга(и) на заключение настоящего договора.
5.1.11. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.
5.1.12. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы (в том числе, в специализированной организации) по изготовлению технической документации для постановки Квартиры на кадастровый учет. В случае если постановку на кадастровый учет Квартиры осуществляет Застройщик, Участник обязан оплатить все расходы Застройщика, связанные с постановкой на кадастровый учет Квартиры, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления о необходимости возмещения указанных расходов.
5.1.13. Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников недвижимости, управляющей компанией либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством.
5.1.14. Способ управления многоквартирным жилым домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.
5.1.15. В случае выполнения работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, без согласования с соответствующими органами, Участник самостоятельно несет ответственность за возможные негативные последствия, связанные с выполнением, результатом данных работ. После осуществления Участником ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на соответствующие работы, выполненные Застройщиком.
5.1.16. Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Участника по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
6.2. При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе после истечения 2 (двух) месяцев, со дня окончания срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 4.1.1. настоящего договора, составить односторонний Акт передачи Квартиры и направить его Участнику. При этом Квартира будет считаться переданной Застройщиком Участнику с даты составления Застройщиком одностороннего акта передачи.
6.3. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п. 5.1.5. настоящего Договора. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта передачи. Также Застройщик (или управляющая организация) вправе с момента составления одностороннего Акта передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.8. настоящего договора.
6.4. В случае смерти гражданина - Участника его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения свидетельства о праве на наследство, наследник обязан обратиться к Застройщику с заявлением о вступлении в Договор и принять Квартиру по настоящему Договору, с приложением копии свидетельства о смерти и свидетельства о праве на наследство. При отсутствии заявления о вступлении в Договор участия в долевом строительстве на день окончания срока передачи, Квартира передается по одностороннему акту передачи, участнику долевого строительства, указанному в настоящем договоре.
6.5. Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.6. Участник вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам при этом письменно уведомив об этом Застройщика.
6.7. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии уплаты Участником Застройщику цены Договора в полном объеме.
6.8. Подпись Участника, или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес, паспортные данные, семейное положение, номер телефона). 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 специализированные организации, оказывающие Застройщику услуги по реализации долевого строительства), обезличивание блокирование, уничтожение персональных данных. Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору 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 РФ порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного в п. 3.5. настоящего Договора срока внесения денежных средств Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
7.2. В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.2. настоящего Договора срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает.
7.4. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.
7.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Участником долевого строительства в следующих случаях:
7.5.1. В одностороннем порядке в случае:
7.5.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
7.5.1.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ;
7.5.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
7.5.1.4. В иных случаях установленных действующим законодательством РФ.
7.5.2. В судебном порядке в случае:
7.5.2.1 Прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику;
7.5.2.2. Существенного изменения проектной документации Объекта долевого строительства, в том числе изменения общей площади Квартиры, более, чем на 5 (пять)%, от общей площади Квартиры;
7.5.2.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
7.5.2.4. В иных случаях установленных действующим законодательством РФ.
7.6. Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.5.1. настоящего договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.5.2. настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными

средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по Соглашению сторон, Застройщик обязуется вернуть Участнику сумму, уплаченную им по настоящему договору, в течение 2 (двух) месяцев с даты расторжения Договора, Застройщик вправе удержать с Участника фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору.

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

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

7.9. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника на основании Соглашения сторон, при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных п. 7.5. настоящего договора, возврат денежных средств Участнику осуществляется в течение 2 (двух) месяцев с момента подписания сторонами соответствующего Соглашения. Уплата процентов за пользование денежными средствами в этом случае не производится. Кроме того, Застройщик вправе удержать с Участника фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору.

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

7.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Квартиры и Объекта в целом, возникшие в результате замены Участником установленного оборудования и изменений Участником в процессе эксплуатации Квартиры проектных характеристик, существующих на момент сдачи Объекта соответствующим надзорным органам.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе, за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера и т.п.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства не установлены, какие-либо обременения.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие в результате исполнения настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к согласию путем переговоров, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в

суд в соответствии с действующим законодательством РФ.
9.3. Если Сторона в результате исполнения своего обязательства по настоящему Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как информация, составляющая коммерческую тайну в соответствии с ФЗ от 29.07.2004 № 98-ФЗ, то Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.
9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
9.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.
9.7. Настоящий Договор составлен на 5 (пяти) листах в 3 (трех) экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.
9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию, и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
10.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ, а также условиями настоящего Договора.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК
ООО «Воровского, 12»

Местонахождение юридического лица:
603005, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Пожарского, дом 5, контактный телефон: 434-15-00;
ОГРН 1155260001159, ИНН 5260404420, КПП 526001001;
Банковские реквизиты:
Р/счет № 40702810410010001324 в ПАО «Саровбизнесбанк» город Саров,
К/счет № 30101810200000000721,
БИК 042204721.

_____ //

УЧАСТНИК

_____ //