

ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ДОГОВОР

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Нижний Новгород
г.

« » _____ 2019

Акционерное общество «Центрэнергострой-НН», в лице генерального директора Ометовой Татьяны Петровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

Гражданин РФ, _____ именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – АО «Центрэнергострой-НН» — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Крупской, в границах улиц Ильинская и Б.Покровская, в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Крупской, в границах улиц Ильинская и Б.Покровская, в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в жилом доме № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой, подтверждают следующие документы:

1.2.1. учредительные документы Застройщика;

1.2.2. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

1.2.3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

1.2.4. утвержденная бухгалтерская отчетность, а именно: бухгалтерские балансы, отчеты о прибылях и убытках, отчеты об изменениях капитала, отчеты о движении денежных средств, отчеты о целевом использовании полученных целевых средств (при наличии за отчетный период), расчеты оценки стоимости чистых активов акционерного общества, за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

1.2.5. аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

1.2.6. разрешение на строительство жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой № RU 52303000-27/1650р от 18 июля 2014 г., выданное Администрацией города Нижнего Новгорода.

1.2.7. размещение проектной декларации на сайте www.цэс-нн.рф в соответствии с 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» (далее — Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ);

1.2.8. договор аренды земельного участка № 18-1977с от 08 апреля 2010 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 03.08.2010 г. за № 52-52-01/287/2010-216, предоставленный для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства – земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью – 1408,000+/-

13,00 м², расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Крупская, в границах улиц Ильинская и Б. Покровская, кадастровый номер: 52:18:0060133:13.

1.2.9. оформленная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

1.2.10. технико-экономическое обоснование проекта строительства.

1.3. **Объект долевого строительства — жилое помещение № _____** и общее имущество в жилом доме № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.3.1. **Описание жилого помещения № _____**, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Место нахождения: г. Нижний Новгород, ул. Крупская, в границах улиц Ильинская и Б. Покровская.

Дом строительный номер № 5

_____ комнатная квартира под номером _____

Этаж – _____ в осях _____

Общая проектная площадь – _____, в т.ч.

проектная площадь лоджии, оплачиваемая Участником (с учетом понижающего коэффициента 0,5) – _____

проектная жилая площадь – _____ м²

Техническое состояние на момент сдачи описывается в Приложении № 2 «Описание строительной готовности на момент передачи жилого помещения».

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 1 к Договору.

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

1.4. Участник долевого строительства — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой на условиях настоящего Договора.

1.5. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.6. Проектная декларация — информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

1.6.1.1. о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, о режиме работы Застройщика;

1.6.1.2. о государственной регистрации Застройщика;

1.6.1.3. об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

1.6.1.4. о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию

1.6.1.5. о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1.6.2.1. о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

1.6.2.2. о разрешении на строительство;

1.6.2.3. о правах Застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если Застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

1.6.2.4. о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

1.6.2.5. о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей, то есть квартир, передаваемых Участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

1.6.2.6. о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

1.6.2.7. о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства;

1.6.2.8. о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома;

1.6.2.9. о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

1.6.2.10. о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

1.6.2.11. о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);

1.6.2.12. о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору;

1.6.2.13. об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

1.6.3. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Крупской, в границах улиц Ильинская и Б.Покровская, в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора.

Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, установленной в размере _____ Цена Договора составляет _____ в том числе стоимость вознаграждения услуг Застройщика составляет 10,0% от цены Договора, что в сумме составляет _____

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, включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру (далее – затраты Застройщика) и на оплату услуг Застройщика, а также сумму денежных средств, которая может быть получена Застройщиком в результате экономии затрат на строительство. Данная сумма определяется на момент ввода объекта в эксплуатацию как финансовый результат Застройщика.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

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

3.4.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 5%;

3.4.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в размере _____ в следующем порядке:

3.5.1. Денежная сумма в размере _____ оплачиваются Участником Долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней после государственной регистрации Договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

3.6. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 13 настоящего Договора. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 5% по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации,

Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.8. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 5% данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

— разрешение на строительство;

— проектная декларация;

— план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 1.6.1.5. настоящего Договора.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в п. п. 4.1.4 и 4.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.8. В случае если строительство (создание) жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участнику долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), — разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой, в состав которого входит Объект долевого строительства, и акт приема-передачи.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.12. 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 Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.13. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.1.14. Застройщик несет 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. 8.6 настоящего Договора.

4.1.15. Уплатить обязательные отчисления (взносы) на расчетный счет Публичной-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) до государственной регистрации настоящего договора в размере, порядке и сроки, определённые Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №218-ФЗ от 29.07.2017.

4.2. Участники долевого строительства обязуются:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или жилого дома № 5 (по генплану) со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

4.2.4. Использовать Объект долевого строительства как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

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

4.2.6. 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.

4.2.7. Участник долевого строительства 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. 8.6 настоящего Договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. На основании отдельно заключаемого договора на оказание услуг оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

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

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие кадастровый (технический) учет объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требований к проектной декларации.

5.2.4. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работы.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения 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 п. 7.2. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.1.1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1.1 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Расчет указанных процентов производится со дня внесения Участником долевого строительства

денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является физические лица, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства 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 долевого строительства.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником Долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 6.4 Договора.

6.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пп. 6.2. и 6.5. настоящего Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства являются физические лица, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства за исключением оснований, указанных в п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязаны уплатить неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

6.8. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает

предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

6.9. В случае просрочки новых сроков, назначенных Участником долевого строительства, он вправе взыскать с Застройщика пени из расчета 11% (Одиннадцать процентов) годовых от Цены договора за фактический срок просрочки.

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.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложении № 2 к настоящему Договору.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Расчет указанных процентов производится со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акта приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31.03.2020 г.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участникам долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.6. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика

составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.2. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.2. Договора.

8.6. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.4. Договора срок или при отказе Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 8.4. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры. Доля собственника квартиры в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом пропорциональна размеру общей площади квартиры в общей жилой площади застройки домов, расположенных на земельном участке, указанном в п. 1.2.8.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

9.2. Уступка, частичная уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

10.2. Участник долевого строительства осведомлены и согласны с тем, что право на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, находящийся у них в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

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. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- 1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- 2) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства.

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 такие: 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 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

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

12.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6. Приложениями к Договору являются:

- Приложение №1 - План Объекта долевого строительства согласно проектной документации
- Приложение №2 - Описание строительной готовности Объекта долевого строительства на момент передачи жилого помещения

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

АО «Центрэнергострой-НН»
603022 г. Нижний Новгород, Окский съезд,
д. 4, офис 135
ИНН 5262106660 КПП 526201001
р/сч 40702810242000032930
Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
г. Нижний Новгород
к/сч 30101810900000000603
БИК 042202603

Генеральный директор

_____ Т.П. Ометова

Участник Долевого строительства:
