

**Договор участия в долевом строительстве  
№ [ ] -ДДУ/Б1Д-2018-уют**

г. Дзержинск Нижегородской обл.

« [ ] » сентября 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Уютный»**, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной ИФНС России №2 по Нижегородской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145249005780, свидетельство серия 52 № 005181609 от 18 ноября 2014 года, ИНН 5249136753 КПП 524901001, место нахождения: 606039, Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр. Циолковского, д. 92, пом.П2, ОКПО 25603165, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора **Носовой Натальи Николаевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_,  
пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ год, место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата  
выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный)  
по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем  
**«Дольщик»**, с другой стороны,

а вместе именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ 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» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ) с учетом дополнений и изменений, действующих на момент заключения настоящего договора,

заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Основания для заключения Договора.**

**1.1** В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Дольщика являются:

**1.1.1** Государственная регистрация права собственности на земельный участок от 10 января 2017 г. с кадастровым номером 52:21:0000104:2915 категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома 4-10 этажей, общая площадь 3 280 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Буденного, д. 1Д, на основании акта приема-передачи недвижимого имущества от 03.11.2016 г., решения единственного участника ООО «Уютный» от 02.11.2016 г.

**1.1.2** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 52-RU523020002006001-03-01/04/144-2018 от 26 июня 2018 г. выданное Министерством строительства Нижегородской области – многоквартирный 10-ти этажный жилой дом по адресу: Нижегородская область, город Дзержинск, улица Буденного, д.1Д в соответствии с проектом шифр 94/30-2018, выполненным ООО «Архитектурное бюро», на земельном участке с кадастровым номером 52:21:0000104:2915 общей площадью 3 280 кв.м.

**1.1.3** Проектная декларация и изменения к ней, опубликованные на веб-сайте: [www.disk-dz.ru](http://www.disk-dz.ru).

**1.2** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Дольщик ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.1 настоящего Договора.

**1.3** Исполнение обязательств **Застройщика** по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Дольщика в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

**1.4** **Застройщик** гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

**1.5** **Застройщик** гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц.

## 2. Предмет и общие положения договора.

**2.1** Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц организовать и осуществить строительство многоквартирного 10-ти этажного жилого дома расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Буденного, д.1Д (адрес строительный) (далее – Многоквартирный дом) и передать Дольщику указанный в п.2.2 настоящего договора Объект долевого строительства (Квартиру) и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, на объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, входящие в состав многоквартирного дома.

2.1.1 Основные характеристики многоквартирного дома – объекта капитального строительства:

|   |  |
|---|--|
| Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства | Многоквартирный дом  |
| Назначение объекта  | Жилое  |
| Количество этажей   | 11 (подвальный - 1 этаж)   |
| Общая площадь объекта   | 5 581,10 кв.м.   |
| Материал наружных стен и каркаса объекта                          | Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамически камни, блоки и др.) |
| Материал перекрытий   | Сборные железобетонные   |
| Класс энергоэффективности   | «С» повышенный   |
| Сейсмостойкость   | 6 баллов по шкале MSK-64   |

2.1.2 Общее имущество - помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, определяется в соответствии с законодательством РФ.

2.1.3 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры - объекты, обеспечивающие объект капитального строительства, централизованными системами водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, телефонизации и связи, а также объекты транспортной системы, обеспечивающие транспортное обслуживание многоквартирного дома.

**2.2** Объектом долевого строительства (далее - **Квартира**), подлежащим передачи Застройщиком в собственность Дольщику после ввода вышеуказанного жилого дома в эксплуатацию является квартира, имеющая основные характеристики:

|   |              |          |          |         |        |
|---|--------------|----------|----------|---------|--------|
| <b>Условный номер</b>                                   |              |          |          |         |        |
| <b>Назначение</b>                                       | <b>жилое</b> |          |          |         |        |
| <b>Этаж</b>   |              |          |          |         |        |
| <b>Номер подъезда</b>                                   | <b>1</b>     |          |          |         |        |
| <b>Общая площадь</b>                                    |              |          |          |         |        |
| <b>Количество комнат</b>                                |              |          |          |         |        |
| Условный номер комнаты                                  | 1            | 2        | 3        |         |        |
| Площадь комнат, кв.м.                                   |              |          |          |         |        |
| Название помещений вспомогательного использования       | Кухня        | Санузел1 | Санузел2 | Коридор | Лоджия |
| Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м. |              |          |          |         |        |

**2.3** Общая площадь **Квартиры** уточняется **Сторонами** на основании данных органа учета и технической инвентаризации г. Дзержинска при подписании акта приема-передачи.

**2.4** Иные технические характеристики **Квартиры**, помимо указанных в п. 2.2 Договора, определены в Приложении №1 к настоящему Договору.

**2.5** **Квартира** подлежит передаче Дольщику по акту приема-передачи после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Дольщиком Цены Договора.

**2.6** Дольщик обязуется оплатить предусмотренную п. 3.1 настоящего Договора цену, и принять в собственность Квартиру и долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

**2.7** Строительство Многоквартирного дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.

**2.8** Право собственности на **Квартиру** возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться в соответствии с действующим законодательством РФ силами Дольщика, за счет средств Дольщика.

**2.9** Разрешение на строительство № 52-RU523020002006001-03-01/04/144-2018 от 26 июня 2018 г. выдано на срок до 26.06.2021 г.

**2.10** Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – **31 декабря 2019 г.**

В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в настоящем пункте, Застройщик, не позднее, чем за **2 (Два) месяца** до истечения указанного срока, направляет Дольщику соответствующую информацию с указанием нового срока и предложение о внесении изменений в Договор (далее - **Предложение**).

Предложение направляется Дольщику заказным письмом с уведомлением и по e-mail с указанием срока заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, который составляет 14 (четырнадцать) дней со дня фактического получения Предложения Дольщиком, либо со дня возврата письма в силу его неполучения Дольщиком. В случае неполучения от Дольщика ответа на Предложение в сроки, указанные в настоящем пункте, изменение срока строительства считается внесенным и согласованным Сторонами с момента истечения срока ответа на Предложение.

### **3 Цена договора, сроки и порядок её уплаты.**

**3.1** По соглашению Сторон Цена Договора будет включать в себя:

3.1.1 Сумму денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) **Квартиры** включая затраты на приобретение земельного участка, освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую транспортную и инженерную инфраструктуру, прочие затраты по ст.18 ч.1 ФЗ №214 (далее - затраты Застройщика) и оплату услуг Застройщика, составляющую \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_ **копеек** из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.1.2 Сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика по приобретению и установке газового двухконтурного котла АГВ с дополнительным оборудованием и обвязкой (Далее Техническое оборудование), которая на момент заключения Договора составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей и может измениться в связи с увеличением (уменьшением) стоимости и состава Технического оборудования. Техническое оборудование необходимо для ввода Многоквартирного дома (2 этап) в эксплуатацию и использования Квартиры по назначению.

В соответствии со статьей 18 Закона 214-ФЗ денежные средства в части оплаты услуг Застройщика расходуются застройщиком по своему усмотрению.

Дольщик не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком части Цены договора, предусмотренной п.3.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в

силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 10.3 настоящего Договора.

**3.2** В случае изменения общей проектной площади Квартиры по п.2.2 более чем на 3%, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора.

В случае увеличения общей площади по проекту с учетом лоджии, более чем на 3%, Дольщик будет обязан доплатить разницу между общей проектной площадью с учетом лоджии и определенной на основании данных органа учета технической инвентаризации общей площадью с учетом лоджии из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек согласно п.3.1 Договора.

**3.3** Денежные средства, указанные в п.3.1 уплачиваются Дольщиком в следующем порядке:

3.3.1 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**3.4** Уплата Цены Договора производится безналичным перечислением денежных средств, на расчетный счет Застройщика:

- р/с 40702810942000032858 в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк к/с 30101810900000000603 БИК 042202603 Получатель платежа ООО «Уютный» ИНН 5249136753 КПП 524901001 ОГРН 1145249005780

**3.5** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Взнос по договору ХХ-ДДУ/Б1Д-2018-уют от « \_\_ » сентября 2018 г».

**3.6** Дольщик самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

**3.7** Денежные средства, указанные в п.3.1.2 настоящего Договора, а именно денежные средства на возмещение затрат Застройщика в размере 100 000 (сто тысяч) рублей уплачиваются Дольщиками путем внесения их (денежных средств) в кассу Застройщика или иным не запрещенным законодательством РФ способом в течение десяти дней с момента выставления счета на оплату стоимости Технического оборудования и услуг Застройщика по его установке. Счет на оплату услуг Застройщика направляется Дольщикам заказным письмом или вручается лично под расписку.

**3.8** Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут согласно действующему законодательству РФ. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской области настоящего договора и права собственности Дольщика на Квартиру, расходы за услуги ФГУП «Ростехинвентаризации» (органов БТИ) по технической инвентаризации Квартиры и оплачиваются Дольщиком за счет собственных средств.

**3.9** Обязательства Дольщика по оплате Цены Договора считаются исполненными надлежащим образом в момент поступления на банковский счет Застройщика денежных средств, указанных в пункте 3.3 настоящего Договора в полном объеме, в порядке и сроки, установленные п.3.3 Договора.

**3.10** Застройщик вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Дольщиком своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

#### **4 Срок передачи, порядок передачи и принятия Квартиры.**

**4.1** Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

**4.2** Застройщик обязуется передать в собственность Дольщику Квартиру в течение 5 (пяти) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (п. 2.10 Договора) и при условии полной оплаты Дольщиком Цены Договора. Застройщик вправе передать Дольщику Объект долевого строительства ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

**4.3** В течение 30 (тридцати) календарных дней после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта

долевого строительства к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

**4.4** Уведомление направляется Застройщиком Дольщику заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Дольщика (далее - Уведомление), указанному в разделе 11 настоящего Договора или вручается Дольщику лично под расписку. При изменении адреса Дольщика, последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Дольщик.

**4.5** Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан принять Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения письменного уведомления. Дольщик должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Квартиру, о чем Стороны дополнительно договариваются по телефону 8(8313) 23-84-38 или по электронной почте: info@disk-dz.ru.

**4.6** При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.5 настоящего Договора, или при отказе Дольщика от принятия квартиры, за исключением случая, указанного в п.5.1 настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, что будет являться надлежащим исполнением обязательства по передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанным им в настоящем Договоре адресам.

**4.7** Право собственности на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Дольщик приобретает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

**4.8** Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

## 5 Гарантии качества.

**5.1** Застройщик обязан передать Дольщику **Квартиру**, качество которой соответствует условиям настоящего Договора (Приложение1), требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**5.2** Свидетельством надлежащего качества **Квартиры** и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное **Застройщиком** в установленном законодательством порядке.

**5.3** **Гарантийный срок** на указанную в п.2.2 **Квартиру**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет **5 (пять) лет** с момента подписания акта приема-передачи, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре **Квартиры** и подписании акта приема-передачи, должны устраняться **Застройщиком** безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Дольщиком о недостатках.

**5.4** **Гарантийный срок** на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартир в Многоквартирном доме.

**5.5** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Квартире самим Дольщиком или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Дольщиком Квартиры и Многоквартирного дома в целом.

**5.6** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома и Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

**5.7** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков **Квартиры**, за которые отвечает Застройщик, **Дольщик** вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

**5.8** Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию по своему усмотрению, если данные изменения не приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства, и существенному изменению его площади, а также к недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий и балконов без понижающих коэффициентов указанной в п. 2.2 настоящего договора более чем на 5% (Пять процентов).

**5.9** В случае внесения изменений, предусмотренных п. 5.8 настоящего договора Застройщик обязуется известить Дольщика в 10-ти дневный срок.

## **6 Права и обязанности сторон.**

### **6.1 Обязанности Застройщика:**

**6.1.1** Застройщик обязуется за свой счет и за счет денежных средств Дольщика организовать строительство **Многоквартирного дома**.

**6.1.2** Согласно действующему законодательству, застройщик обязан осуществлять обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества. Размер обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд составляет 1,2 % от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

**6.1.3** Передать разрешение на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через **5 (пять) рабочих** дней после получения такого разрешения.

**6.1.4** Направить Дольщику сообщение о завершении строительства **Многоквартирного дома** и готовности **Квартиры** к передаче в сроки и в порядке, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

**6.1.5** В срок, указанный в п. 4.2 настоящего Договора передать Дольщику **Квартиру** по акту приема-передачи, качество которой соответствует условиям настоящего Договора.

**6.1.6** Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, и транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, системы инженерно-технического обеспечения, вместе с земельными участками, на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты.

**6.1.7** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

### **6.2 Застройщик имеет право:**

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

**6.2.2** Отказаться от исполнения данного договора по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

### **6.3 Обязанности Дольщика:**

**6.3.1** Принять участие в долевом строительстве **Многоквартирного дома** путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

**6.3.2** В срок, указанный в уведомлении Застройщика принять **Квартиру** путем подписания акта приема-передачи.

**6.3.3** В случае увеличения общей площади **Квартиры** на основании данных органа учета и технической инвентаризации г. Дзержинска оплатить разницу в размере и порядке, предусмотренном п.3.2 настоящего Договора.

- 6.3.4** С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора) или составления одностороннего Акта (п. 4.6 Договора) Дольщик самостоятельно несет расходы по обеспечению Квартиры энергоресурсами, а также расходы по охране, коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома. Дольщик уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Многоквартирным домом.
- 6.3.5** С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора) или составления одностороннего Акта (п. 4.6 Договора) Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и (или) порчей имущества Квартиры, общего имущества многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба имуществу Квартирам других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.
- 6.3.6** Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на **Квартиру** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3.7** В течение **2 (двух) месяцев** после подписания акта приема-передачи, **Дольщик** обязан зарегистрировать право собственности на **Квартиру** в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3.8** До подписания акта приема-передачи на **Квартиру** Дольщик обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры. Перепланировка или переоборудование **Квартиры** допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после подписания акта приема-передачи.
- 6.3.9** В случае заключения договоров уступки прав требования по настоящему Договору **Дольщик** обязан известить **Застройщика** путем направления заказного письма с уведомлением.
- 6.3.10** Обязательства **Дольщика** по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.
- 6.4 Дольщик имеет право:**
- 6.4.1** Уступить право требования по настоящему Договору (в том числе и в части требования) после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и с предварительного согласия Застройщика.  
При этом уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п.4.3). Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.
- 6.4.2** Требовать от Застройщика передачи Квартиры не позднее срока, предусмотренного п.4.2 настоящего Договора.
- 6.4.3** Отказаться от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, уведомив об этом Застройщика письменно с указанием причины расторжения и с соблюдением требований п.9.6 настоящего Договора.

## **7 Обстоятельства непреодолимой силы.**

**7.1** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

**7.2** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

**7.3** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**7.4** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

## **8 Порядок разрешения споров.**

**8.1** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

**8.2** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 5 (пять) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **9 Срок действия и порядок расторжения договора.**

**9.1** Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**9.2** Договор может быть расторгнут по инициативе Дольщика с предварительного уведомления Застройщика в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства согласно приложения 1 к настоящему договору.
- в иных случаях, установленных ФЗ-214.

**9.3** В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора по основаниям, указанным в п. 9.2 настоящего Договора, Застройщик обязан в порядке и сроки, предусмотренные в Законе 214-ФЗ, вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены настоящего 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 Дольщиком. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств, уплаченных в счет цены Договора на расчетный счет Застройщика, до дня их возврата Застройщиком Дольщику.

**9.4** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.5** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания акта приема-передачи Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

**9.6** При расторжении договора по инициативе Дольщика по причинам, не зависящим от вины Застройщика, в соответствии с п.6.4.3 Договора, Застройщик вправе удержать с Дольщика штраф в размере 10% от суммы, указанной в п. 3.1.1 Договора.

**9.7** Дольщик уплачивает штрафы и неустойки, указанные в п. 9.4, 9.5 и 9.6 настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика. В



случае просрочки оплаты Застройщик имеет право удержать денежные средства в вышеуказанном размере из суммы подлежащей возврату Дольщику в случае расторжения настоящего Договора

**9.8** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

## 10 Заключительные положения.

**10.1** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**10.2** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 2 (двух) дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**10.3** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 11 настоящего Договора.

**10.4** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**10.5** Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**10.6** Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г.

## 11 Адреса и реквизиты сторон

**Застройщик:**  
**ООО «Уютный»**

Юр.адрес: 606039, Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр. Циолковского, д. 92, пом.П2  
Фактический/почтовый адрес: 606039, Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр. Циолковского, д. 92, пом.П2  
ИНН 5249136753/ КПП 524901001  
ОГРН 1145249005780  
ОКПО 25603165  
Расч./счет 40702810942000032858  
Корр./счет 30101810900000000603  
Банк Волго-вятский банк ПАО "Сбербанк"  
г. Дзержинск  
БИК 042202603  
Конт. Тел. 8313-23-84-03, 8313-23-84-38

Директор ООО «Уютный»

\_\_\_\_\_/Н.Н. Носова/

**Дольщик:**  
**ФИО**

пол \_\_\_\_\_ года рождения  
Место рождения \_\_\_\_\_  
Паспорт:  
Серия \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
Дата выдачи \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Адрес по прописке:  
\_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: 606010, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ ФИО /

**Приложение №1**  
к Договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
№ \_\_-ДДУ/Б1Д-2018-уют  
от «\_\_» сентября 2018 г.

**Описание и технические характеристики Объекта долевого строительства  
к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
№ \_\_-ДДУ/Б1Д -2018-уют от «\_\_» сентября 2018 года:**

| <i>Объект долевого строительства:</i>                | Жилое помещение (Квартира)   | № <b>N</b>    | (номер условный) |
|--|--|---------------|------------------|
| <i>В объекте капитального строительства:</i>         | Многоквартирный жилой дом с характеристиками по п. 2.1.1 договора    |               |                  |
| <i>Адрес многоквартирного дома (строительный):</i>   | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Буденного, д. 1Д            |               |                  |
| <i>Характеристики объекта долевого строительства</i> | Количество комнат:   |               |                  |
|  | <b>Общая площадь по проекту с учетом лоджии с коэффициентом 0,5</b>  |               |                  |
|  | <b>Общая площадь по проекту без учета лоджий и балконов</b>          |               | КВ.М.            |
|  | Площадь лоджии   |               | КВ.М.            |
|  | <b>Общая площадь по проекту с учетом лоджии без коэффициента 0,5</b> |               | КВ.М.            |
|  | <b>Жилая площадь по проекту:</b>                                     |               | КВ.М.            |
| <i>Местоположение квартиры на плане жилого дома:</i> | Этаж   | <b>N</b>      |                  |
|  | в осях   |               |                  |
|  | План местоположения квартиры на плане этажа жилого дома              | <b>Этаж N</b> |                  |

*План объекта долевого строительства:*

*Схема размещения квартиры №N на плане N-го этажа дома*

**Стены:** оштукатуренные.

**Полы:** стяжка по проекту.

**Потолки:** плита перекрытия, подготовленная по проекту.

**Двери:** входная в квартиру - металлическая; балконные- пластиковые из ПВХ – профилей.

**Окна:** пластиковые, со стеклопакетами по проекту, остекление лоджии по проекту.

**Водоотведение:** вертикальные стояки общедомовой системы канализации с подводкой к сантехническим приборам.

**Водоснабжение (холодное):** стояки и подводки к приборам, трубы в санитарных узлах - по проекту.

**Вентиляция:** по проекту.

**Отопление:** трубы по проекту с поквартирной разводкой до точек подключения; радиаторы отопления.

**Электроснабжение:** Счетчик учета электроэнергии; проводка - кабели с медными жилами; сеть освещения, розеточная сеть - с разводкой по квартире.

**Телефонизация:** по проекту. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счет.

**Радиофикация:** по проекту.

**Телевидение:** антенна коллективного пользования. Ввод телевизионного кабеля от этажного шкафа распределительных устройств осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счет.

**Газоснабжение:** Счетчик учета, подвод к месту подключения газовой плиты трубами по проекту. АГВ – двухконтурный газовый котел с подводом газа.

**Газовая плита** отсутствует.

**Санитарно- технические приборы** отсутствуют.

Застройщик и Дольщики согласовывают строительство Объекта долевого строительства согласно настоящим техническим характеристикам к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_-ДДУ/ Б1Д -2018-уют от « \_\_\_\_ » сентября 2018 г.

**Согласовано:**

**Застройщик:**

**ООО «Уютный»**

Директор ООО «Уютный»

\_\_\_\_\_ /Н.Н. Носова/

**Дольщик :**

**ФИО**

\_\_\_\_\_ / ФИО /

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Уютный»**

Директор ООО «Уютный»

\_\_\_\_\_ /Н.Н. Носова/

**Дольщик :**

**ФИО**

\_\_\_\_\_ / ФИО /