

**Договор участия в долевом строительстве  
№ XX-ДДУ/У9Д-2018-уют**

г. Дзержинск Нижегородской обл.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 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 ФИО**, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_.19\_\_ год, место рождения г. Дзержинск Горьковской обл., паспорт \_\_\_\_\_, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в городском округе город Дзержинск, дата выдачи: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_ кв.\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик1**», и

**гражданка Российской Федерации ФИО**, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_.19\_\_ год, место рождения г. Дзержинск Горьковской обл., паспорт \_\_\_\_\_, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в городском округе город Дзержинск, дата выдачи: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, проживающая (зарегистрированная) по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_ кв.\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Дольщик2**»,

вместе именуемые «**Дольщики**» 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 Дольщиков являются:

**1.1.1** Государственная регистрация права собственности на земельный участок от 29 апреля 2016 г. с кадастровым номером 52:21:0000109:259 категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство многоквартирного дома, общая площадь 4 125 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Рудольфа Удриса, д.9Д, на основании договора купли-продажи объектов недвижимости от 26.04.2016 г. Свидетельство № 52 01 509219 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 29 апреля 2016 г.

**1.1.2** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 52-гу52302000-1077-2016 от 19 декабря 2016 г. выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Дзержинска Нижегородской области с изменениями на основании приказа Министерства строительства Нижегородской области №153/ОД от 22.05.2018 г. – многоквартирный жилой дом по адресу: Нижегородская область, город Дзержинск, улица Рудольфа Удриса, 9-Д в соответствии с проектом шифр 403-16, выполненным ООО «Горизонт», на земельном участке с кадастровым номером 52:21:0000109:259 общей площадью 4 125 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 **Дольщики** ознакомились 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 Дольщиков 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 2-х секционного 10-ти этажного жилого дома расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Рудольфа Удриса, д.9Д (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	12 (в том числе технический (чердак) -1 этаж и подвальный - 1 этаж)
Общая площадь объекта	10 648,61 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
Материал перекрытий	Сборно-монолитные 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 **Дольщикам** после ввода вышеуказанного жилого дома в эксплуатацию является квартира, имеющая основные характеристики:

<b>Условный номер</b>					
Назначение	жилое				
<b>Этаж</b>					
Номер подъезда					
<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 Дольщикам по акту приема-передачи после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Дольщиками Цены Договора.

**2.6** Дольщики обязуются 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 **Дольщиков** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться в соответствии с действующим законодательством РФ силами Дольщиков, за счет средств Дольщиков.

Право собственности на **Квартиру** распределяется между Дольщиками в долях:

- X/X (    ) доли **ФИО – Дольщик1**,
- X/X (    ) доли **ФИО – Дольщик2**.

**2.9** Разрешение на строительство № 52-гу52302000-1077-2016 от 19 декабря 2016 г. выдано на срок до 19.12.2019 г.

**2.10** Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – **30 сентября 2018 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 Дольщикам соответствующую информацию с указанием нового срока и предложение о внесении изменений в Договор (далее - **Предложение**).

Предложение направляется Дольщикам 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 Дольщиками, либо со дня возврата письма в силу его неполучения Дольщиками. В случае неполучения от Дольщиков 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 **00 копеек** из расчета (    ) рублей **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 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.

Дольщики не имеют права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиками части Цены договора, предусмотренной п.3.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора,

Дольщики возмещают Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщиков, 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 Дольщиков о необходимости произвести перерасчет Цены Договора.

В случае увеличения общей площади по проекту с учетом лоджии, более чем на 3%, Дольщики будут обязаны 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 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 Дольщиками в следующем порядке:

3.3.1 **20%** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.3.2 Денежные средства, в размере **80%** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачиваются Дольщиками за счет кредитных средств, предоставляемых АО «\_\_\_\_\_», Юридический адрес: \_\_\_\_\_, Почтовый адрес: \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, Кор./счет \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года) (далее – Кредитор), в кредит согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в Доп.офисе № \_\_\_\_\_ АО «\_\_\_\_\_» в городе Дзержинск между Дольщиками и Кредитором (далее – «Кредитный договор»), после государственной регистрации Договора, но не позднее **XX.04.2018** года.

3.3.3 Указанная в п.3.3.2 сумма перечисляется Дольщиками в безналичной форме с текущего счета № \_\_\_\_\_ открытого у Кредитора на расчетный счет Застройщика в течение 3 (Трех) банковских дней с даты предоставления Дольщиками Кредитору оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, который Дольщики обязаны предоставить не позднее 1 рабочего дня, следующего после указанного в расписке регистрирующего органа дня выдачи зарегистрированных документов.

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

3.3.5 *При расчетах через Центр недвижимости Сбербанка (необязательное условие)* Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства

3.3.6 *При расчетах через Центр недвижимости Сбербанка (необязательное условие)* Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: р/с 40702810642000032857 в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород к/с 30101810900000000603 БИК 042202603 Получатель платежа ООО «Уютный» ИНН 5249136753 КПП 524901001 ОГРН 1145249005780.

3.3.7 Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек для целей оплаты стоимости финансирования Объекта долевого строительства в соответствии с Договором № XX-ДДУ/У9Д-2018-уют от \_\_\_\_\_, 2018 г. и настоящего договора со сроком возврата Кредита \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, считая с даты фактического предоставления Кредита. За пользование кредитом Дольщики уплачивают Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) % годовых. Погашение кредита и уплата процентов, начисленных за пользование кредитом, осуществляются путем ежемесячных платежей в порядке, предусмотренным Кредитным договором.

3.3.8 С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, принадлежащие Дольщикам, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщиков на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет Кредита. При этом залогодержателем будет являться Кредитор, а залогодателем - Дольщики.

3.3.9 Стороны пришли к соглашению, о том, что право требования по Договору и Объект долевого строительства не находятся в залоге у Застройщика.

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

3.3.11 *При Ипотеки в ПАО «Сбербанк»* В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренными действующим законодательством, при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса, указанного в п. 3.3.2 Договора за счет кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк (далее по тексту «Банк»), Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, предусмотренным законом о долевом участии, с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса на счет ДО № 9042/0237 ПАО Сбербанк по след реквизитам: № \_\_\_\_\_ в ПАО Сбербанк БИК042202603 ИНН7707083893, с указанием в назначении платежа « В счет исполнения гр. \_\_\_\_\_ обязательств по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 2018 г., ссудный счёт № \_\_\_\_\_ с обязательным уведомлением Кредитора о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

3.3.12 *Для остальных банков* В случае расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством РФ и настоящим Договором, независимо от причин, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, перечисленные Дольщиком Застройщику на момент расторжения настоящего Договора на текущий счет Дольщика \_\_\_\_\_ открытый у Кредитора, не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора с обязательным уведомлением Кредитора о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

**3.4** Уплата Цены Договора производится Дольщиками безналичным перечисление денежных средств на расчетный счет Застройщика:

- р/с 40702810642000032857 в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород  
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: «Внос по договору XX- ДДУ/У9Д-2018-уют от \_\_.\_\_.2018 г.».

**3.6** Дольщики самостоятельно несут 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 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 Дольщиков на Квартиру, расходы за услуги ФГУП «Ростехинвентаризации» (органов БТИ) по технической инвентаризации Квартиры и оплачиваются Дольщиками за счет собственных средств.

**3.9** Обязательства Дольщиков 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 Дольщиками 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 Дольщиками 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 Дольщикам 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 Дольщиками Цены Договора. Застройщик вправе передать Дольщикам 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 Дольщиков о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Дольщиков о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

**4.4** Уведомление направляется Застройщиком Дольщикам заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Дольщиков (далее - Уведомление), указанному в разделе 11 настоящего Договора или вручается Дольщикам лично под расписку. При изменении адресов Дольщиков, последние обязуются 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 несут Дольщики.

**4.5** Дольщики, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязаны принять Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения письменного уведомления. Дольщики должны 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 Дольщиков от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.5 настоящего Договора, или при отказе Дольщиков 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 Дольщиками сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщиков от его получения или в связи с отсутствием Дольщиков по указанными ими в настоящем Договоре адресам.

**4.7** Право собственности на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Дольщики приобретают 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 Дольщикам 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 самими Дольщиками или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Дольщиками 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 самими Дольщиками или привлеченными ими третьими лицами.

**5.7** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков **Квартиры**, за которые отвечает Застройщик, **Дольщики** 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 Дольщикам 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 Дольщиков 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 Дольщиков организовать строительство **Многоквартирного дома**.

**6.1.2** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщикам по настоящему Договору Застройщик обязуется застраховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору в страховой организации ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» Лицензия СИ 3492 от 08.10.2015г., ИНН 7743014574 КПП 623401001 Юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29 р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ г. Москва, к/с 30101810700000000187 БИК 044525187; Генеральный договор № ГОЗ-46-0315/17 от 14 марта 2017 г. Подтверждением принятия на страхование ответственности по договору участия в долевом строительстве является выдача индивидуального договора страхования с указанием выгодоприобретателя – участника долевого строительства.

**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 Дольщикам 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. 4.1 настоящего Договора передать Дольщикам **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 Дольщиков 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 Дольщиков:**

**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) Дольщики самостоятельно несут расходы по обеспечению Квартиры энергоресурсами, а также расходы по охране, коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома. Дольщики уплачивают 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) Дольщики несут 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 Дольщиков 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, **Дольщики** обязаны 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 **Дольщики** обязаны известить **Застройщика** путем направления заказного письма с уведомлением.

**6.3.10** Обязательства **Дольщиков** 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 Дольщики имеет право:**

**6.4.1** Уступить право требования по настоящему Договору (в том числе и в части требования) после уплаты ими **Цены Договора** или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и с предварительного согласия Застройщика и Кредитора.

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 Дольщиков 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 Дольщиков 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 Дольщиками 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 Дольщиками. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиками денежных средств или части денежных средств, уплаченных в счет цены Договора на расчетный счет Застройщика, до дня их возврата Застройщиком Дольщикам.

**9.4** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Дольщики уплачивают 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 Дольщики уплачивают Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

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

**9.7** Дольщики уплачивают 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 Дольщикам 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 4 (четыре) 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 Дольщики выражают 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»

**Дольщик1:**  
ФИО

Юр.адрес: 606039, Нижегородская обл., г.  
Дзержинск, пр. Циолковского, д. 92, пом.П2  
Фактический/почтовый адрес: 606039,

пол    .19    года рождения  
Место рождения: гор. Дзержинск  
Горьковской обл.

Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр.  
Циолковского, д. 92, пом.П2  
ИНН 5249136753/ КПП 524901001  
ОГРН 1145249005780  
ОКПО 25603165  
Расч./счет 40702810642000032857  
Корр./счет 30101810900000000603  
Банк Волго-вятский банк ПАО "Сбербанк"  
г. Нижний Новгород  
БИК 042202603  
Конт. Тел. 8313-23-84-03, 8313-23-84-38

Директор ООО «Уютный»

\_\_\_\_\_ /Н.Н. Носова/

Паспорт:  
Серия \_\_\_ № \_\_\_  
выдан Отделом УФМС России  
по Нижегородской обл. в городском округе  
город Дзержинск  
Дата выдачи \_\_. \_\_. \_\_\_\_ г.  
код подразделения \_\_\_ - \_\_\_  
Адрес по прописке:  
г. Дзержинск ул. \_\_\_\_, д. \_\_, кв. \_\_  
Почтовый адрес: 6060\_\_ Нижегородская обл.,  
г. Дзержинск ул. \_\_\_\_, д. \_\_, кв. \_\_  
Тел. \_\_\_\_\_ / ФИО /

**Дольщик2:**

**ФИО**

пол \_\_ \_\_ \_\_. 19\_\_ года рождения

Место рождения: гор. Дзержинск

Горьковской обл.

Паспорт:

Серия \_\_\_ № \_\_\_

выдан Отделом УФМС России

по Нижегородской обл. в городском округе

город Дзержинск

Дата выдачи \_\_. \_\_. \_\_\_\_ г.

код подразделения \_\_\_ - \_\_\_

Адрес по прописке:

г. Дзержинск ул. \_\_\_\_, д. \_\_, кв. \_\_

Почтовый адрес: 6060\_\_ Нижегородская обл.,

г. Дзержинск ул. \_\_\_\_, д. \_\_, кв. \_\_

Тел. \_\_\_\_\_ / ФИО /

**Приложение №1**  
к Договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
№ XX-ДДУ/У9Д-2018-уют  
от « » 2018 г.

**Описание и технические характеристики Объекта долевого строительства  
к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
№ XX-ДДУ/У9Д-2018-уют от « » 2018 года:**

<i>Объект долевого строительства:</i>	Жилое помещение (Квартира)	№	X	(номер условный)
<i>В объекте капитального строительства:</i>	Многokвартирный жилой дом с характеристиками по п. 2.1.1 договора			
<i>Адрес многоквартирного дома (строительный):</i>	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Удриса, д. 9Д			
<i>Характеристики объекта долевого строительства</i>	Количество комнат:		X	
	<b>Общая площадь</b> по проекту с учетом лоджии с коэффициентом <b>0,5</b>		X	
	<b>Общая площадь</b> по проекту без учета лоджий и балконов		X	кв.м.
	Площадь лоджии		X	кв.м.
	<b>Общая площадь</b> по проекту с учетом лоджии <b>без коэффициента 0,5</b>		X	кв.м.
	<b>Жилая площадь</b> по проекту:		X	кв.м.
<i>Местоположение квартиры на плане жилого дома:</i>	Этаж		X	
	в осях		1-11 Т-Ш	
	План местоположения квартиры на плане этажа жилого дома		Этаж X	

*План объекта долевого строительства:*

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

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.Н. Носова/

Дольщик1 \_\_\_\_\_ /ФИО./  
Дольщик2 \_\_\_\_\_ /ФИО./

**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 № XX-ДДУ/У9Д-2018-уют от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Согласовано:**

**Застройщик:**

ООО «Уютный»

Директор ООО «Уютный»

\_\_\_\_\_ /Н.Н. Носова/

**Дольщик 1:**

**ФИО**

\_\_\_\_\_ / **ФИО** /

**Дольщик 2:**

**ФИО**

\_\_\_\_\_ / **ФИО** /

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «Уютный»

Директор ООО «Уютный»

\_\_\_\_\_ /Н.Н. Носова/

**Дольщик 1:**

**ФИО**

\_\_\_\_\_ / **ФИО** /

**Дольщик 2:**

**ФИО**

\_\_\_\_\_ / **ФИО** /