

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №1 (по ген.плану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями (1 очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода

г. Нижний Новгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Объектстрой» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 015378082, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 28 июня 2012 года, ОГРН 1127746502597, ИНН 7725760555, место нахождения: 603104, г.Н.Новгород, ул. Краснозвездная, дом 11 пом.20), в лице Аветисян Лусине Зориковны, действующей на основании доверенности № 19/2016 от 24.08.2016 г., именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_, место рождения – \_\_\_\_\_, паспорт гр. РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, состоящий на регистрационном учете по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый далее «Участник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения договора является:

- Разрешение на строительство № 52 – RU 52303000 – 27/2020р – 2015, выданное 20.11.2015 г. Администрацией города Нижнего Новгорода.
- Договор №17588/07 аренды земельного участка, предоставляемого под строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями №1 (по ген.плану), заключенный с Администрацией города Нижнего Новгорода 18.11.2015 г.
- Проектная декларация от 28.04.2017 г., размещенная на сайте: [www.marshgrad.ru](http://www.marshgrad.ru).

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №1 (по ген.плану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями (1 очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Нижнего Новгорода.

2.2. По настоящему договору Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома №1 (по ген.плану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями (1 очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Нижнего Новгорода (далее – «Объект»), передать в собственность Участника \_\_\_\_\_ **комнатную** Квартиру под номером \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (далее – Квартира), общей площадью (по строительным чертежам) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.метров, из которых площадь комнат \_\_\_\_\_ кв. метров, площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров (площадь уточняется по обмерам ФГУП «Ростехинвентаризация»); площадь балконов \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.метров, оплачиваемая Участником площадь балконов с коэффициентом 0,3 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.метра, расположенную в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) секции на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже данного жилого дома, в соответствии с Приложением №1 к договору, являющимся его неотъемлемой частью, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру. Общая приведенная площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м. Под общей приведенной площадью Квартиры понимается суммарная площадь общей площади жилого помещения и площади балкона. Далее по тексту – Квартира, кроме п.3.1., предложения 2 п.3.5.

Основные характеристики многоэтажного жилого дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилой;
- этажность: 2-25;

- общая площадь: 48 726,9 кв.м;
- материалы: наружные стены из газосиликатных блоков, перекрытия из монолитного железобетона;
- класс энергоэффективности - В+
- класс сейсмостойкости - Согласно ОСР - 2015 «Общее сейсмическое районирование территории РФ» г. Н. Новгород относиться к несейсмическому району.

Квартира передается Участнику в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, приложений к нему, а также соответствующем проектной документации, утвержденной на момент заключения настоящего договора (в процессе строительства может уточняться, не ухудшая качественные характеристики, установленные нормами действующего законодательства РФ):

- межквартирные стены из газосиликатных блоков, внутриквартирные перегородки из пазогребневых плит;
- без внутренней отделки;
- потолки: монолитная железобетонная плита (минимальная высота потолка 2,7 метра);
- подготовка под полы (цементно-песчаный раствор);
- окна квартиры и двери балконов - пластиковые на основе ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами (тройное остекление);
- входная дверь в Квартиру устанавливается, двери межкомнатные не устанавливаются;
- установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки сантехприборов и сантехфаянса;
- установка поквартирных счётчиков расхода холодной и горячей воды;
- вертикальные стояки сетей TV, телефонизации без ввода в квартиру, без оконечных устройств и абонентского номера;
- система отопления - 2-х трубная поквартирная с установкой стальных панельных радиаторов, теплосчетчик устанавливается в МОП;
- электроразводка внутреннего электроснабжения квартиры с установкой выключателей и электророзеток, электрическая плита и розетка для электроплиты не устанавливаются;
- установка поквартирных двухтарифных электросчётчиков.

**2.3.** Объект и находящаяся в нем Квартира расположены на земельном участке по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район города Нижнего Новгорода, ул. Студенческая – южнее территории автостанции, кадастровый номер земельного участка: 52:18:0070045:189.

**2.4.** Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры – 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

**2.5.** Указанный в пункте 2.1. настоящего договора адрес является строительным адресом Объекта. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

**3.1.** Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копеек.**

Стоимость 1 (одного) квадратного метра Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек.**

Стоимость 1 (одного) квадратного метра Балкона составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек.**

Стороны устанавливают следующий порядок оплаты цены настоящего договора:

- платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля РФ** оплачивается Участником за счет собственных средств в течение 2 (двух) банковских дней после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области;
- оставшаяся сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей РФ**, оплачивается Участником в срок до \_\_\_\_\_ г.

Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, включает в себя сумму денежных средств:

- на возмещение затрат Застройщика, в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- на оплату услуг Застройщика в размере 1,1%, а также сумму денежных средств, которая может быть

получена Застройщиком в результате экономии затрат на строительство.

**3.2.** Общий размер денежных средств, подлежащих уплате, может быть изменен только при изменении общей приведенной площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации в случаях, приведенных в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего договора.

**3.3.** В случае, если общая приведенная площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более, чем на 1 (Один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за разницу между общей приведенной площадью Квартиры, и фактической соответствующей площадью в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.3. настоящего Договора.

**3.4.** В случае, если общая приведенная площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 1 (Один) квадратный метр, Участнику долевого строительства возвращаются излишне уплаченные средства в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника при наличии соответствующих экспликаций на Квартиру из органов технической инвентаризации.

**3.5.** В случае, если общая приведенная площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров технической инвентаризации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением общей приведенной площади Квартиры. При этом общая площадь Квартиры не может быть в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 5% от общей площади Квартиры.

**3.6.** Расчеты, предусмотренные в п. 3.3., 3.4. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра соответствующей площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

**3.7.** Подписанием настоящего договора стороны подтверждают ознакомление Участника с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика, а также с документацией, предусмотренной частью 2 статьи 21 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

**4.1.** Застройщик обязуется:

**4.1.1.** После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, передать Квартиру Участнику не позднее 31.12.2018 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**4.1.2.** Направить Участнику сообщение в письменном виде о завершении строительства Объекта и о готовности Застройщика к передаче Квартиры Участнику.

**4.1.3.** Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области документы, подтверждающие факт постройки (создания) Объекта.

**4.2.** Застройщик гарантирует что:

**4.2.1.** Квартира, указанная в п. 2.2. настоящего договора, относится к доле Участника.

**4.2.2.** Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

**4.3.** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве обеспечивается залогом указанного в п. 2.3 настоящего Договора земельного участка в пользу участников долевого строительства, а также соглашением о взаимодействии № 17008G9G00002 от 10 марта 2017 года Заключенным с страховым акционерным обществом «ВСК» ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, 121552, г.Москва, ул.Островная, д.4.

#### **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** Участник обязуется:

**5.1.1.** Произвести оплату Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

**5.1.2.** В течение 10-ти рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на гос.регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. В противном случае, настоящий договор ничтожен, права на Квартиру остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам.

Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Нижегородской области (в том числе расходы на оплату госпошлины и оформление документов у нотариуса).

В случае, если экземпляр Участника договора участия в долевом строительстве в регистрирующий орган предоставляет от имени Участника Застройщик, Участник в течение двух банковских дней с даты подписания настоящего договора оформляет нотариальную доверенность на сотрудников Застройщика с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и соглашений о расторжении настоящего договора. Регистрация настоящего договора, дополнительных соглашений к нему производится представителем Застройщика.

- 5.1.3.** Приступить к приемке от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора в течение 7 (Семи) дней с момента получения предусмотренного п.4.1.2. настоящего договора письменного сообщения от Застройщика. Под приемкой Квартиры Участником понимается осмотр Квартиры и подписание акта приемки-передачи Квартиры либо составление Участником обоснованного отказа от приемки Квартиры.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участника, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Участника письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участника, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу указанному в таком уведомлении;
- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанным в настоящем Договоре адресам (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - в связи с отсутствием Участника по данному адресу) или в случае неявки Участника к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.
- В случае неполучения Участником корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участника, а датой получения Участником направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участника.

В случае обнаружения в Квартире недоделок и недостатков стороны составляют справку о характере недоделок, с указанием согласованных с Участником сроков их устранения Застройщиком, не превышающих 30 (тридцать) календарных дней.

- 5.1.4.** Участник оплачивает Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- 5.1.5.** В том случае, если Участник состоит в браке, он обязан до момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга(и) на заключение настоящего договора.
- 5.1.6.** Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.
- 5.1.7.** Участник обязуется самостоятельно нести все расходы (в том числе, в органах Ростехинвентаризации) по изготовлению технической документации для постановки Квартиры на кадастровый учет. В случае, если постановку на кадастровый учет Квартиры осуществляет Застройщик, Участник обязан оплатить все расходы Застройщика, связанные с постановкой на кадастровый учет Квартиры, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления о необходимости возмещения указанных расходов.
- 5.1.8.** Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, управляющей компанией либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством.  
Способ управления многоквартирным жилым домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.
- 5.1.9.** В случае выполнения работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, без согласования с соответствующими организациями Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим. Также после осуществления Участником ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на соответствующие работы, ранее выполненные Застройщиком.

**5.1.10.** Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Участника по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**6.1.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев, со дня окончания срока передачи объекта долевого устройства, установленного пунктом 4.1.1. настоящего договора, составить односторонний Акт передачи Квартиры и направить его Участнику. При этом, Квартира будет считаться переданной Застройщиком Участнику с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.3. настоящего Договора.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта передачи. Также Застройщик (или управляющая организация) вправе с момента составления одностороннего Акта приема-передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.4. настоящего договора.

**6.2.** В случае смерти гражданина – Участника его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

В течение 3-х дней со дня получения свидетельства о праве на наследство, наследник обязан обратиться к Застройщику с заявлением о вступлении в договор участия в долевом строительстве и принять Квартиру по настоящему договору, с приложением копии свидетельства о смерти и свидетельства о праве на наследство.

При отсутствии заявления о вступлении в договор участия в долевом строительстве на день окончания срока передачи, Квартира передается по одностороннему акту приема-передачи, участнику долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

**6.3.** Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

**6.4.** Участник вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам письменно уведомив об этом Застройщика.

**6.5.** Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии уплаты Участником Застройщику цены Договора в полном объеме.

**6.6.** Подпись Участника, или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес, паспортные данные, семейное положение, номер телефона). Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

**6.7.** Подпись Участника, или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре, подтверждает его согласие на передачу земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства многоквартирного жилого дома в залог ПАО Сбербанк (первичный залог).

**6.8.** Подпись Участника, или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре, подтверждает его согласие на изменения границ и площади земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства многоквартирного жилого дома, в соответствии с утвержденным проектом планировки и

межевания территории в границах улиц Студенческая, Окский съезд, пр.Гагарина, в редакции, действующей на момент постановки земельного участка с указанными выше изменениями на кадастровый учет. При этом новый земельный участок образуется путем объединения нескольких земельных участков, раздела земельного участка с присвоением нового кадастрового номера.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** В случае нарушения установленного в п. 3.1. настоящего договора срока внесения денежных средств Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.2.** В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.1. настоящего договора срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

**7.3.** Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает.

**7.4.** В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**7.5.** Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства:

**7.5.1.** В одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- в иных установленных действующим законодательством случаях.

**7.5.2.** В судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику;
- существенного изменения проектной документации Объекта долевого строительства, в том числе изменения общей площади Квартиры, более, чем на 5%, от общей площади Квартиры;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- в иных установленных действующим законодательством случаях.

**7.6.** Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.5.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.5.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

**7.7.** В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется вернуть Участнику сумму, уплаченную им по настоящему договору, в течение 2 месяцев с даты расторжения Договора. В случае расторжения настоящего Договора, заключенного Участником, оплата по которому производится, в том числе, за счет денежных средств кредитной организации, по любым основаниям:

- денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату денежного взноса, указанного в п. 3.1.

Договора, Участник поручает Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, определенный действующим законодательством, на указанный Участником в письменном заявлении рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно - расходные операции в Банке.

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

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

**7.10.** Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Квартиры и Объекта в целом, возникшие в результате замены Участником установленного оборудования и изменений Участником в процессе эксплуатации Квартиры проектных характеристик, существующих на момент сдачи Объекта соответствующим надзорным органам.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

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

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

## **9.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**9.1.** Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства корпуса, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору № НКЛ-3537 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «22» февраля 2017г. (далее – Кредитный договор), предоставленной на строительство. При этом от ПАО Сбербанк в соответствии с п.2. ч.6. ст.13 ФЗ от 30.12.2014г. № 214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 ФЗ от 30.12.2014 № 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 ФЗ от 30.12.2014 № 214-ФЗ.

**9.2.** В соответствии с условиями Кредитного договора Застройщик обязан направить в течение 3 (трех) рабочих дней денежные средства, поступившие от Участника по настоящему Договору, в счет досрочного погашения задолженности по Кредитному договору в размере не менее залоговой стоимости Объекта долевого строительства.

**9.3.** После погашения задолженности Застройщиком перед ПАО Сбербанк в соответствии с п.9.2 настоящего Договора, имущественные права на объект долевого строительства выводятся из залога ПАО Сбербанк путем подписания дополнительного соглашения к договору залога имущественных прав, заключенному между Застройщиком (залогодатель) и ПАО Сбербанк (залогодержатель).

**9.4.** Настоящий Договор заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО Сбербанк.

**9.5.** На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п.9.1. настоящего Договора.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет

право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

**10.2.** Если Сторона, в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статьи 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

**10.3.** Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

**10.4.** Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

**10.5.** С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

**10.6.** Настоящий договор с Приложением №1, составлен на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листах в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один – для Банка – Кредитора и один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

**10.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**11.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему договору.

**11.2.** Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

## **12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «Объектстрой»**

603104, г. Н. Новгород,

ул. Красноезвездная, дом 11, пом. П 20

ИНН 7725760555 КПП 526201001

ОГРН 1127746502597

Банковские реквизиты:

р/с 40702810542000020448

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

### **УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_  
Л.З. Аветисян