

Проект договора № ____
участия в долевом строительстве

г. Балахна, Нижегородская область

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Волжский Дом», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Большакова Олега Алексеевича, действующего на основании Устава, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 52 № 005227877 от 24 июня 2015 года, выдано Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Нижегородской области, ОГРН 1155248001622, с одной стороны, и

Гр. РФ ФИО _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «**Застройщик**» организует строительство четырехэтажного многоквартирного жилого дома № 5 на улице Макарова в городе Городец Нижегородской области (адрес строительный) назначение – жилое, общая площадь дома - 2381,0 м², материал наружных стен- многослойный отделочный кирпич(120мм) +воздушный зазор (40 мм) + утеплитель(100мм) сплошная кладка из силикатного кирпича толщ. (380мм), толщ. 640мм, материал поэтажных перекрытий- ж/б плиты перекрытия, класс энергоэффективности – В+, уровень сейсмостойкости -7 (в дальнейшем – «**Дом**»). Право застройки подтверждено:

1.1.1. Выпиской из Единого Государственного Реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 52:15:0080306:337-52/104/2019-5 от 13.06.2019, кадастровый номер земельного участка 52:15:0080306:337; Постановление администрации Городецкого муниципального района Нижегородской области № 1609 от 15.06.2020г.

1.1.2. Разрешением № «52-RU52519101-29-2019» на строительство 4-этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: улица Макарова, дом 5, город Городец, Нижегородской области, выдано Администрацией Городецкого муниципального района Нижегородской области 15 ноября 2019 года.

1.1.3. размещение проектной декларации на сайте <http://vdom.club/> в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ);

1.2. «**Участник долевого строительства**» направляет собственные денежные средства на строительство «**Дома**», в порядке долевого участия в строительстве, а «**Застройщик**» обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать «**Участник долевого строительства**» *жилую* _____ *квартиру* под номером _____ (_____), расположенную на _____ этаже, общей площадью _____ (_____) м², площадью без балкона _____ (_____) м², жилой площадью _____ (_____) м² в вышеуказанном «**Доме**». Квартира передается в следующем состоянии:

- стены – без отделки (без штукатурки);
- полы – без отделки (без стяжки);
- потолки – без отделки;
- окна – остекленные, рамы – пластиковые по ГОСТу;
- водоснабжение, канализация по проекту;
- установлен счетчик, заведено электричество (без электрической разводки)
- установлена входная дверь;
- межкомнатные двери не установлены;
- отопление - выполнена разводка отопительной системы с установкой радиаторных обогревателей;
- благоустройство мест общего пользования.

1.3. Предоставление и установка газовой плиты и межкомнатной двери на кухню для присоединения квартиры к сети газораспределения не входит в сумму договора и производится «**Дольщиком**» по своим предпочтениям, самостоятельно и за свой счет.

1.4. Уточнение площадей квартиры и площади балкона, указанных в п. 1.2. настоящего договора, производится в акте приема-передачи квартиры на основании данных обмеров квартиры органами

технической инвентаризации. Стороны не признают основанием для расторжения настоящего договора расхождение площади квартиры и площади балкона или лоджии по данным обмеров органов технической инвентаризации от площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора, как существенное изменение объекта долевого строительства, если изменение общей площади квартиры и площади балкона в сторону увеличения или уменьшения составляет 2, 5 (Две целых пять десятых) м² и менее.

1.5. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ 30 декабря 2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.6. поэтажный план дома, описание частей Квартиры и сведения приведены в Приложении 1 к настоящему Договору.

2. Права, обязанности и гарантии сторон

2.1 «Застройщик» обязан:

2.1.1. Получить разрешение уполномоченной комиссии на ввод в эксплуатацию законченного строительством «Дома» в II квартале 2021 г. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от «Застройщика», в этом случае датой исполнения настоящего договора является дата подписания Акта приема – передачи Квартиры. Указанное не снимает с «Застройщика» обязанностей по получению в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

2.1.2. Обеспечить совместно с «Участником долевого строительства» подачу документов на регистрацию настоящего договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. Все расходы по регистрации договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области по Нижегородской области несет «Участник долевого строительства» за счет собственных средств.

2.1.3. В срок не позднее 90 дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также «Участнику долевого строительства» все необходимые документы для регистрации права собственности на жилую квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора.

2.1.4. «Застройщик» вправе внести в строящийся жилой дом и (или) квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям СНиП и проектной документации.

2.1.5. Передать «Участнику долевого строительства» готовую жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, по акту приема-передачи, который составляется в трех экземплярах, не позднее 90 дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.6. Право собственности на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке. Регистрация права собственности «Участника долевого строительства» на вышеуказанную квартиру, в том числе получение технической документации на квартиру в органах Техинвентаризации и кадастрового учета, производится «Участником долевого строительства» самостоятельно и за свой счет.

2.2. «Участник долевого строительства» обязан:

2.2.1. Оплатить стоимость долевого участия в размере и в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего Договора.

2.2.2. Зарегистрировать настоящий договор в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области за счет собственных средств.

2.2.3. Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, либо управляющей организацией, либо, иным способом управления, предусмотренным действующим законодательством РФ. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

2.2.4. Принять от «Застройщика» по акту приема-передачи жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности жилой квартиры к передаче. При неявке «Участника долевого строительства» для приемки квартиры после даты, указанной в уведомлении ответственность за эксплуатацию и сохранность жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, возлагается на «Участника долевого строительства».

2.2.5. Оплачивать с момента подписания акта приема-передачи квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией указанного «Дома», пропорционально занимаемой площади. Нести все

имущественные риски, связанные с гибелью и порчей имущества (жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора), а также общего имущества «Дома» независимо от наличия или отсутствия у «Участника долевого строительства» зарегистрированного права собственности на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора.

2.2.6. «Участник долевого строительства» обязуется зарегистрировать право собственности на переданную ему в результате исполнения настоящего договора квартиру в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи. За неисполнение указанного обязательства «Участник долевого строительства» несет ответственность в виде возмещения «Застройщику» в полном объеме убытков, возникших у «Застройщика» в связи с неисполнением «Участником долевого строительства» обязательства по своевременной регистрации права собственности.

2.3. «Участник долевого строительства» имеет право только с согласия «Застройщика» уступить, продать, подарить свое право на участие в строительстве Дома юридическому или физическому лицу, внести его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного общества или товарищества, пая в производственный кооператив, передать его в залог или распорядиться иным способом с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора. В этом случае все обязательства «Дольщика», указанные в настоящем договоре, переходят на нового «Участника долевого строительства». Договор уступки права требования подлежит обязательной регистрации за счет средств «Участника долевого строительства».

2.4. «Застройщик» гарантирует, что на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, не заключал и не будет заключать с третьими лицами никаких других договоров, которые могли бы препятствовать, либо сделать невозможным получение «Участником долевого строительства oleg.belyaev.82@mail.ru» жилой квартиры в будущем, по окончании строительства.

2.5. «Участник долевого строительства» не имеет права вмешиваться в ход строительства. Все вносимые «Участником долевого строительства» изменения в проект должны быть согласованы с «Застройщиком» и не должны приносить ущерба «Застройщику» и другим «Участникам долевого строительства». Все изменения должны быть согласованы проектной организацией. Внесение изменения в проект «Участник долевого строительства» производит за свой счет.

2.6. Обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными после подписания сторонами акта приема-передачи жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, и оплаты своей доли указанной в п. 3.2. настоящего договора в полном объеме.

2.7. Гарантийный срок эксплуатации жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, устанавливается ПЯТЬ лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, «Участником долевого строительства».

Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве квартиры, а также на имущество входящее в комплектацию квартиры (двери, окна, напольные и настенные покрытия, трубы, электропроводка и др.), на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

3. Цена договора, порядок расчетов

3.1. На момент заключения настоящего договора, цена договора согласована сторонами в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве, будет производиться в следующем порядке:

- сумма цены договора в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет, открытый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) по адресу: Нижегородская обл., г. Городец , ул. Пролетарская , д. 33, тел. 8(499)-673-11-11, адрес электронной почты sberbank@sberbank.ru, в срок не позднее трех дней после момента государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии по Нижегородской области.

- сумма цены договора в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет _____ средств, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет, открытый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) по адресу: Нижегородская обл., г. Городец , ул. Пролетарская , д. 33, тел. 8(499)-673-11-11, адрес электронной почты sberbank@sberbank.ru,

в срок не позднее _____ года.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Договор вступает в силу с момента его регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

4.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

4.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.5. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат внесенных участником денежных средств, производится «Застройщиком» в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае систематического нарушения «Участником долевого строительства» срока внесения платежа, более чем два раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, настоящий договор расторгается в судебном порядке.

5.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участником долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной семидесяти пятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае, когда сторона, заключившая настоящий договор, уклоняется от выполнения обязательств по договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о принуждении выполнить обязательство.

5.5. Строительные недостатки, выявленные при сдаче дома в эксплуатацию, подлежат исправлению «Застройщиком» за собственный счет, в течение 60-ти календарных дней с момента подписания акта приема-передачи вышеуказанной квартиры.

5.6. В случае нарушения сроков получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию, определенных в п. 2.1.1. настоящего договора, «Застройщик» уплачивает «Участнику долевого строительства» неустойку (пени) в размере одной семидесяти пятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

5.7. Споры, которые могут возникнуть при исполнении или после окончания условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами и пр. При не достижении в течение одного месяца (со дня представления претензии в письменном виде) соглашения по спорным вопросам, спор подлежит разрешению в порядке, предусмотренном действующем законодательством РФ.

5.8. В случае расторжения Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, в соответствии с настоящим Договором, Застройщик вправе удержать с Дольщика штраф в размере не превышающих 10 (десять) % от Цены договора, по своему усмотрению, или потребовать его уплаты в течение 7 (семи) рабочих дней с даты расторжения Договора.

5.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается:

- залогом в порядке, установленном ст.13-15 Федеральным законом №214-ФЗ г. от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс – мажорных

обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.2. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они явились следствием стихийных явлений природы, военных действий, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ по Договору, постановлений государственного, городского или муниципального органа власти и прочих (иных) обстоятельств непреодолимой силы, и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение договора.

К числу форс – мажорных обстоятельств по Договору относятся также судебные решения и нормативные акты, принятые законодательными и исполнительными органами управления на территории РФ, после подписания Договора и препятствующими выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. В том числе, к числу форс – мажорных обстоятельств по Договору относятся также любой мятеж, бунт, общественные беспорядки при участии двух или более лиц, демонстрации, выборы в орган местного самоуправления, боевые действия в местном масштабе, вследствие которых произошел простой строительной техники, подтвержденный актом между Застройщиком и Генеральным подрядчиком.

7. Прочие условия

7.1. Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, подлежащими обязательной государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области.

7.3. Право на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, является обеспечением вклада в строительство «Дома», указанного в п. 1.1. настоящего договора, на него не может быть обращено взыскание по долгам «Застройщика».

8. Адреса и реквизиты сторон:

«Участник долевого строительства»

«Застройщик»

ФИО _____

Адрес: _____

паспорт _____ № _____, выдан
_____ года,
код подразделения _____

_____ / ФИО _____ /

ООО «Волжский Дом»

Юр. адрес: 606403, Нижегородская обл., г. Балахна,
ул. Горького, д. 18, П7
Фактический адрес: 606403, Нижегородская обл.,
г. Балахна, ул. Горького, д. 18, П7
Тел. 8-930-817-08-08, e-mail: oleg.belyaev.82@mail.ru
ИНН 5244029518, ОГРН: 1155248001622,
р/с: 40702810042000013502 в Волго-Вятский банк ПАО
Сбербанк, БИК: 042202603, к/с: 30101810900000000603

Директор ООО «Волжский Дом»

_____ / Большаков О. А. /