

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве

город **Нижний Новгород**

«__» ____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» (ИНН 5260317062, ОГРН 1115260023680), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Генерального директора Комакова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ин) РФ __, __ года рождения, пол __, место рождения: __, паспорт __, выдан __, код подразделения __, состоящая(щий) на регистрационном учете по адресу: __, именуемая(ый) в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Основные термины и определения

Застройщик – ООО «Вертикаль», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

Многokвартирный дом – многоквартирный жилой дом № 5 (по генплану) с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, микрорайон Верхние Печеры, по ул. им. композитора Касьянова, около домов № 8, 10, 12 (жилой дом № 5), кадастровый номер земельного участка 52:18:0060214:3249.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома, подлежащие определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	27 (25+1 подземный+1 технический)
Общая площадь, кв.м.	23 163,0 кв.м
Материал наружных стен	Газосиликатные блоки с утеплением и штукатуркой
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не нормируется

Квартира - часть Многоквартирного жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Многоквартирном жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь (с учетом лоджии и балкона), кв.м	
Общая проектная площадь (без учета лоджии и балкона), кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	

Договор об участии в долевом строительстве

Площадь кухни, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м (санузел)	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м (санузел)	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв. м (коридор)	
Площадь лоджии, кв. м	

Объект долевого строительства/Квартира подлежит передаче Дольщику в **собственность// общую долевую собственность// общую совместную собственность** после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Дольщика. Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Многоквартирного дома. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» /либо ГП НО «Нижтехинвентаризация». Проектный план квартиры приведен в Приложении № 2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Проектная декларация - сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация публикуется Застройщиком на сайте www.sunny-nn.ru, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

Статья 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору, Застройщик, обязуется, с привлечением денежных средств Дольщиков, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, по акту приема-передачи передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, обязуется уплатить обусловленную цену Договора, и принять Объект долевого строительства в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.2. Срок передачи Квартиры – в срок по IV квартал 2020г. включительно.

Статья 3. Цена Договора

3.1. Цена Квартиры составляет __ рублей, исходя из цены 1 (Одного) кв.м. равной __рублей на момент заключения Договора. Площадь для расчета цены Квартиры определена как сумма общей площади Квартиры (без учета лоджии) и 0,5 площади лоджии (или 0,3 площади балкона) и составляет __ кв.м.

3.2. Цена 1 (Одного) кв.м., указанная в настоящем договоре, является фиксированной.

В цену договора включены затраты на строительство (создание) Объекта капитального строительства, предусмотренные сметой строительства Объекта, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта капитального строительства, и иные затраты, связанные с созданием Объекта капитального строительства.

3.3. Дольщик оплачивает цену Договора, указанную в п. 3.1. настоящего договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

3.4. В течение 10 (Десяти) дней после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров инвентаризационных органов производят уточнение площади Квартиры, передаваемой Дольщику.

3.5. Стороны договорились, что в случае, если разница между планируемой (проектной) площадью Квартиры, указанной в настоящем договоре, и площадью Квартиры, состоящей в совокупности из жилой площади и площади помещений вспомогательного назначения (общей площади), а также площади балконов и лоджий, зафиксированных в соответствующем документе органа технической инвентаризации, превысит 1,0 (Один) квадратный метр, то одна из Сторон производит возмещение другой Стороне стоимости указанной разницы площадей, о чем Стороны указывают в передаточном акте или ином документе, подписанном Сторонами.

При этом возмещение разницы происходит в следующем порядке: если имеет место разница в общей площади Квартиры, возмещение производится исходя из полной стоимости одного квадратного метра Квартиры, действующей на момент подписания настоящего Договора (п.3.1), либо если имеет место разница в площади балконов и лоджий, возмещение производится исходя из половины стоимости (или 0,3 стоимости для балконов) одного квадратного метра Квартиры, действующей на момент подписания настоящего Договора (п.3.1).

Стоимость разницы уплачивается Стороной в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания передаточного акта, если иной срок не согласован Сторонами.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок передать Квартиру Дольщику. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объектов долевого строительства.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Многоквартирного дома и Квартиры Дольщика.

4.1.3. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру по передаточному акту.

4.1.4. В случае выявления Дольщиком несоответствия Квартиры условиям договора, устранить недостатки в разумный срок.

4.1.5. Не затрагивать интересы Дольщика при заключении договоров об участии в долевом строительстве с другими участниками долевого строительства.

4.1.6. Выполнить все строительные работы в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами в сроки, определенные условиями Договора, а также своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке и в период гарантийного срока на Многоквартирный дом.

4.1.7. За два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.2. Договора, направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Договором срок.

4.1.8. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

4.1.9. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

4.1.10. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объектов долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без дополнительного согласования с Дольщиком производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Дольщику Квартиры.

4.3. Дольщик обязуется:

4.3.1. Произвести оплату цены в размерах и порядке, установленном статьей 3 настоящего Договора.

4.3.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации настоящего договора.

4.3.3. До момента приема Квартиры от Застройщика путем подписания передаточного акта не производить в Квартире переустройство или перепланировку и иные работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией.

4.3.4. До оформления права собственности не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работ, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Дольщиком.

4.3.5. После подписания передаточного акта участвовать в расходах, связанных с капитальным ремонтом и техническим обслуживанием Многоквартирного дома и Квартиры, соразмерно занимаемой площади.

4.3.6. После подписания передаточного акта самостоятельно обратиться за государственной регистрацией права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.7. Самостоятельно подготовить и оформить технический план на Квартиру и оплатить сопутствующие расходы за свой счет, а также оплатить за свой счет расходы за регистрацию права собственности на Квартиру органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.8. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между фактической площадью Квартиры и планируемой (проектной) площадью, указанной в статье 1 Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.9. С момента подписания передаточного акта на Квартиру либо одностороннего акта о передаче Квартиры производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на Квартиру и долю в общем имуществе Многоквартирного дома, а также иных услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, в соответствии с установленными тарифами, не допуская просрочек по оплате.

4.3.10. В случае уведомления Застройщика о заключении договора об уступке права требования по настоящему договору новый Дольщик несет риск при наступлении неблагоприятных для него последствий в виду отсутствия у Застройщика необходимой информации о состоявшемся переходе права требования к новому Дольщику.

4.3.11. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных, способом, позволяющим подтвердить получение Застройщиком уведомления.

4.4. Дольщик имеет право:

4.4.1. Уступить свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный договором срок.
- наличия существенных нарушений по качеству Квартиры.
- в иных случаях, установленных федеральным Законом.

4.4.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевого участию в строительстве Многоквартирного дома иных дольщиков в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

Статья 5. Передача и приобретение прав на Квартиру

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до срока, установленного п.2.2. настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщение о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, или вручает указанное сообщение участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2. Дольщик, получивший сообщение, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения.

5.3. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления и подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче Квартиры.

5.4. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем регистрацию прав.

5.5. С возникновением у Дольщика права собственности на Квартиру, Дольщик также приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 6. Гарантии качества

6.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объектов строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства объектов долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, передачи Квартиры Дольщику и полного расчета между Сторонами.

7.3. Ни одна из сторон не вправе отказаться от выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств в одностороннем порядке, кроме случаев, указанных в настоящем договоре.

Статья 8. Ответственность

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченных к внесению средств за каждый день просрочки.

8.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Квартиры Дольщику, предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (Одна сто пятидесятая) ставки рефинансирования ЦБ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки по письменному требованию Дольщика.

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

Статья 9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. 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.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими государственными органами.

9.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

Статья 10. Обеспечение исполнения обязательств по договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге:

- право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

10.2. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок находится в залоге у АКБ «Фора-Банк». Дольщик осведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

10.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объекты долевого строительства.

10.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

10.5. Застройщик обязуется до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве оплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд, функции по формированию которого осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», 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» Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Статья 11. Заключительные положения

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

11.2. Застройщик гарантирует, что Дольщик является единственным лицом, обоснованно претендующим на получение в собственность Квартиры, указанной в статье 1 Договора.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Дольщик обязан немедленно известить Застройщика в письменном виде. Все изменения в почтовых и других реквизитах, сведения о смене руководителя, учредителя, режима работы Застройщика и иных изменениях, а также изменения в проекте строительства Застройщик размещает на сайте www.sunny-nn.ru.

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

11.5. Настоящий Договор составлен на - (--) страницах, включая Приложение, в трех экземплярах, один – Дольщику, один - Застройщику, один для регистрирующего органа.

11.6. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения: 1. Характеристики объекта долевого строительства.
2. Планы этажей с обозначенными границами квартир по проекту.

Адреса и подписи сторон

Застройщик
Общество с ограниченной
ответственностью «Вертикаль»

Дольщик
Гражданка (ин) РФ

Место нахождения: 603006, г. Н. Новгород,
ул. Ошарская, д.14, оф. 7

ИНН 5260317062 / КПП 526001001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810242000032969

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Генеральный директор

паспорт _____, выдан _____ «____» _____
20____ года, код подразделения _____,
состоящая(ий) на регистрационном учете по
адресу: _____

_____ Комаков А. С.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Наружные стены – газосиликатный блок с улучшенной штукатуркой известковым раствором;
- Внутренние межкомнатные перегородки – газосиликатный блок с улучшенной штукатуркой известковым раствором;
- Внутренние межквартирные стены – газосиликатный блок с улучшенной штукатуркой известковым раствором;
- Пол – цементно-песчаная стяжка по площади квартиры;
- Потолок – монолитный железобетон;
- Дверные проемы – дверь входная деревянная по ГОСТу, внутренние (межкомнатные) двери не устанавливаются;
- Оконные проемы – ПВХ- профиль с устройством микропроветривания, с двухкамерным стеклопакетом. Витражи балконов и лоджий – ПВХ профиль с одинарным остеклением;
- Электрическая система – скрытая, с установкой электросчетчика, розеток и выключателей;
- Электроплиты - не устанавливаются и не выдаются;
- Отопление – центральное, с разводкой трубопроводов по квартире в полу, установка отопительных приборов – биметаллических радиаторов с терморегуляторами;
- Водоснабжение – центральное (холодная, горячая вода), разводка в квартире под сантехнику не производится, санитарно-техническое оборудование не устанавливается и не предоставляется; устанавливаются счетчики холодного и горячего водоснабжения;
- Канализация – стояк из ПВХ – трубы с раструбом для выпуска без разводки внутри квартиры;
- Телефон – этажный щит без ввода в квартиру.

Застройщик _____

Дольщик _____