

Договор
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Нижний Новгород

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «**Вселенная НН**» ИНН 5260367698, ОГРН 1135260013790, **свидетельство о регистрации серия _____ № _____ выдано ИФНС России по Нижегородской области _____**, юридический адрес – 603005, г. Н. Новгород, ул. Минина, д. 10, пом. 2, в лице директора Орлова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и,

_____ Именуемый (ая) «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕАМБУЛА

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Дольщика подтверждается следующими документами:

- Договор аренды земельного участка - категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для завершения строительства 14-ти этажного жилого дома, общая площадь 3065 +/- 19 кв. м., кадастровый номер – 52:18:0030318:354, расположен по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Архангельская, д. 4. Договор № 18-4777г от 31.12.2017 года;
- Соглашение от 7 марта 2017 года о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка по договору № 18-4777г от 31.12.2017 года;
- Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома: № 52-гу52303000-27/2809р от «18» сентября 2017 г. выдано администрацией г. Н. Новгорода.
- опубликованная (размещенная) по адресу _____ проектная декларация и иные документы в соответствие со ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
- **Заключение Министерства строительства Нижегородской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № _____ от _____.**

1.2. Дольщик является залогодержателем объекта – реконструируемого объекта незавершенного строительства - многоквартирного жилого дома, № 4 по ул. Архангельская в Канавинском районе г. Н. Новгорода, площадь застройки 493,97 кв.м., строительный объём – 20495,36 куб. м., общая площадь 5859,58 кв.м., количество этажей – 15, количество подземных этажей – 1, высота – 45,47 м., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Архангельская, д. 4, права аренды на земельный участок - категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для завершения строительства 14-ти этажного жилого дома, общая площадь 3065 +/- 19 кв. м., кадастровый номер – 52:18:0030318:354 в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

1.3. Исполнение обязательств застройщика по передаче помещений Дольщикам по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома в соответствие с требованиями ст. ст. 3, 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обеспечено страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения участнику долевого строительства. **Договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве серия _____ заключенный между ООО «Вселенная НН» и _____.** (ПРИМЕЧАНИЕ: ЕСЛИ НАЧНЁТ РАБОТАТЬ ФОНД ЗДЕСЬ БУДУТ ДАННЫЕ О РАСЧЁТАХ С ФОНДОМ)

1.4. Застройщик гарантирует, что помещение, являющееся предметом по настоящему договору, не заложено, не арестовано, не обременено правами третьих лиц.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить реконструкцию объекта незавершённого строительства - многоквартирного жилого дома, № 4 по ул. Архангельская в Канавинском районе г. Н. Новгорода, площадь застройки 493,97 кв. м., строительный объём – 20495,36 куб. м., общая площадь 5859,58 кв. м., количество этажей – 15, количество подземных этажей – 1, высота – 45,47 м., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Архангельская, д. 4, на земельном участке, указанном в п.п. 1.1 Договора и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику следующее помещение:

- вид – жилое помещение,
- этаж:
- расположение на плане этажа – в соответствии с приложением № 2 к Договору;
- в осях ,
- общая площадь (строительная) – кв.м .,
- площадь комнат - кв.м.
- количество комнат –
- количество и площадь помещений вспомогательного назначения –
- наличие, количество и площадь лоджий/балконов – НАПРИМЕР: ЛОДЖИЯ – 1 ШТ, ПЛОЩАДЬ 3.5 КВ.М.

2.2. Подробные характеристики и описание подлежащего передаче дольщику помещения изложены в Приложениях 1 и 2 к договору.

2.3. Дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве, оплатить предусмотренную настоящим договором цену и в сроки предусмотренные настоящим договором принять по акту приёма-передачи помещение, указанное в п. п. 2.1 Договора.

2.4. Срок ввода объекта в эксплуатацию: не позднее _____.

2.5. Срок передачи дольщику помещения, указанного в п.п. 2.1 Договора, не позднее _____, Застройщик вправе передать помещение досрочно.

2.6. Стороны согласовали, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься незначительные изменения, что может повлечь некоторые изменения в решении фасада здания и (или) в решение его отдельных элементов.

2.7. Застройщик вправе без согласования с дольщиком заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства здание в целом и помещение в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3. РАСЧЁТЫ

3.1. Сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему договору составляет _____ рублей. Стороны при этом определили, что цена определяется как произведение цены 1 кв. м. общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. Цена 1 кв. м. общей площади помещения - _____ руб., общая площадь помещения - _____ кв. м.

3.2. Дольщик перечисляет денежные средства на расчётный счёт Застройщика в следующем порядке и сроки:

-в течение _____ дней с момента регистрации договора в управлении Росреестра.

3.3. При внесении денежных средств в безналичном порядке, Дольщик обязан указать в платёжных документах следующее назначение платежа – по договору долевого участия № ___ от « » 2017 года за Ф.И.О.

3.4. Если по результатам обмера БТИ площадь помещения окажется больше указанной в настоящем договоре, Дольщик производит доплату исходя из цены 1 кв.м. равной _____ рублей, если площадь помещения окажется меньше указанной в настоящем договоре, Застройщик производит возврат денег исходя из цены 1 кв.м. равной _____ рублей. Срок расчётов – в течение 10 дней с момента получения результатов обмеров БТИ.

3.5. Порядок, указанный в п. п. 3.4 не применяется, если расхождение площади помещения согласно обмерам БТИ и указанной в настоящем договоре составляет менее 1 кв.м. В данном случае доплата и возврат не осуществляются.

3.6. Сумма, указанная в п.п. 3.1 составляет издержки на строительство и вознаграждение Застройщика в связи с его организацией.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Дольщик обязан полностью и своевременно вносить платежи в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором; в установленном Договором порядке и сроки принять помещение по акту.

4.2. С момента передачи помещения по акту Дольщик получает фактический доступ в помещение, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счёт его эксплуатацию, нести бремя коммунальных и эксплуатационных расходов, принимать соразмерное участие у техническом обслуживании и ремонте здания, пропорционально доле Дольщика в праве на имущество здания в соответствии со счетами, выставляемыми управляющей (обслуживающей/поставляющей организацией).

4.3. С момента подписания акта приёма-передачи Дольщик несёт все имущественные риски, связанные с повреждением и (или) гибелью помещения, риски причинения ущерба имуществу третьих лиц в связи с эксплуатацией помещения, его ремонтом, независимо от регистрации права собственности на помещение.

4.4. С момента полной оплаты по договору и его государственной регистрации и до момента передачи помещения по акту приёма-передачи Дольщик имеет право уступить свои права по Договору третьим лицам. Данная уступка производится с обязательным уведомлением Застройщика. К уведомлению должна прилагаться копия договора об уступке права.

4.5. До момента регистрации права собственности Дольщика на помещение, Дольщик не имеет права производить перепланировку или переоборудование помещения без письменного согласия Застройщика и согласования с проектной организацией. В случае нарушения данного правила, Дольщик обязан возместить Застройщику все возникшие у Застройщика имущественные издержки (убытки, штрафы и прочее). Основанием возмещения является претензия с приложением документов обосновывающих имущественные издержки.

4.6. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть помещение в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере ___ процентов от цены, указанной в 3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести помещение в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением помещения в первоначальное состояние.

4.7. Дольщик обязан в течении 5 рабочих дней с момента получения уведомления от застройщика передать Застройщику по акту документы необходимые для государственной регистрации права собственности на помещение.

4.8. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об изменении места своего жительства (места получения корреспонденции) в противном случае, все извещения предусмотренные настоящим Договором направляются по адресу, указанному в Договоре.

4.9. Дольщик несёт обязанность по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в органах государственной регистрации.

4.10. При одностороннем отказе от договора в случаях предусмотренным Договором и действующими нормативно-правовыми актами, Дольщик обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить Застройщику доказательства такого уведомления. В противном случае Дольщик самостоятельно несёт риск последствий не уведомления.

4.11. Застройщик обязуется:

- обеспечить реконструкцию объекта (включая помещение в нем) в полном объеме включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- предоставлять Дольщику сведения и информацию в составе и в порядке, предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Дольщику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и помещения в нем;
- передать Дольщику помещение в состоянии, предусмотренном Приложением N 1 к настоящему Договору.
- использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- зарегистрировать настоящий договор в течении 30 дней с момента подписания договора, оказывать Дольщику содействие в государственной регистрации уступки прав требований по настоящему договору третьему лицу;

- не позднее 30 дней со дня подписания передаточного акта с Дольщиком совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на квартиру;
- без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.

4.12. Застройщик вправе самостоятельно определять порядок использования полученных от Дольщика денежных средств, заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами без извещения Дольщика.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

- 5.1. Передача помещения Дольщику осуществляется по Передаточному акту. Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности помещения к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи помещения, а также предупреждает Дольщика о последствиях его неявки для принятия помещения. Сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается Дольщику под расписку лично. Дольщик обязан принять помещение не позднее 7 дней с момента получения уведомления о готовности к передаче.
- 5.2. В извещении Застройщик имеет право установить день и время, в которые должна состояться передача. При этом срок начала передачи не может быть установлен ранее чем за 14 дней и позднее чем за 1 месяц до установленного п.п. 2.5 Договора.
- 5.3. В случае уклонения Дольщика от приёма помещения и подписания передаточного акта, помещение считается переданным Дольщику по истечении 37 дней с момента получения Дольщиком уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче (получения застройщиком уведомление о неявке дольщика за извещением). В данном случае Дольщик признаёт наступление следующих последствий:
- Застройщик не несёт перед Дольщиком ответственности за просрочку срока передачи помещения и имеет право на составление одностороннего акта о передаче;
 - Риск случайной гибели или повреждения помещения переходят к Дольщику;
 - Дольщик обязан возместить Застройщику все реальные расходы, связанные с задержкой передачи, оплату за продление срока действия документов, необходимых для регистрации права собственности на помещение. При неисполнении указанной обязанности Дольщиком, Застройщик имеет право приостановить процесс передачи помещения до получения оплаты.
- 5.4. При обнаружении при приёмке помещения недоделок и (или) недостатков, стороны подписывают акт о недостатках, в котором указывают на их характер и устанавливают срок для их устранения. Устранение производится Застройщиком в установленный в акте о недостатках срок и за свой счёт.
- 5.5. При согласии на это Дольщика, наличие недоделок и (или) недостатков не препятствует подписанию передаточного акта и регистрации права собственности Дольщика на помещение. Регистрация права собственности на имя дольщика не освобождает Застройщика от устранения недостатков, перечисленных в акте о недостатках. При несогласии дольщика подписание передаточного акта и регистрация права собственности дольщика производится после урегулирования вопросов с недостатками и (или) недоделками помещения.
- 5.6. После устранения Застройщиком недоделок и (или) недостатков в передаваемом помещении стороны подписывают соглашение о полном исполнении Застройщиком своих обязательств.
- 5.7. Дольщик имеет право на регистрацию права собственности на передаваемое помещение после выполнения в полном объёме своих обязательств по договору и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Расходы по регистрации настоящего договора, права собственности дольщика на передаваемое помещение, оплата государственных пошлин, оплата справок БТИ выдаваемых в отношении помещения, оплата доверенностей и нотариальных согласий супруга и иные связанные с регистрационными процедурами расходы несёт Дольщик.
- 5.8. Подписание передаточного акта, а в случае обнаружения недоделок и (или) недостатков соглашения о полном исполнении Застройщиком своих обязательств, свидетельствует о полном выполнении Застройщиком обязательств по договору и подтверждает отсутствие у Дольщика каких-либо претензий к Застройщику.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

- 6.1. Застройщик гарантирует качество выполненного комплекса строительно-монтажных и иных работ в отношении передаваемого помещения в течении 60 месяцев. Течение гарантийного срока начинается: с момента подписания передаточного акта; либо, в случае обнаружения недоделок и (или) недостатков с момента подписания соглашения о полном исполнении Застройщиком своих обязательств; либо с истечением 37 дней с момента получения Дольщиком уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче (получения застройщиком уведомление о неявке дольщика за извещением).

- 6.2. Указанный гарантийный срок не распространяется на материалы и оборудование, применяемые в отделке и оборудовании помещения, на которые заводом изготовителем установлены иные гарантийные сроки.
- 6.3. В случае производства в переданном помещении Дольщиком переоборудования (перепланировки) в нарушение порядка согласования и проведения таких действий установленных нормативными актами, действие гарантии прекращается.
- 6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование входящее в состав передаваемого дольщику помещения составляет 3 года. Указанный гарантийный срок начинает течь со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства.
- 6.5. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). **ПРИМЕЧАНИЕ: ЭТО НОВОЕ ТРЕБОВАНИЕ ЗАКОНА. ИНСТРУКЦИЮ ПРИДЁТСЯ РАЗРАБОТЫВАТЬ.**

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

- 7.1. Все споры и разногласия по настоящему договору решаются сторонами путём переговоров. Устанавливается обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении, нарочно с простановкой уполномоченным представителем стороны отметки о получении. Срок рассмотрения претензии – 10 дней с момента получения.
- 7.2. Неурегулированные споры рассматриваются судом с соответствии с законодательством РФ.

8. ФОРС МАЖОР.

- 8.1. 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.
- 8.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
- 8.3. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны обязаны информировать друг-друга в порядке, предусмотренном п.п. 7.1 Договора.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 9.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
 - неисполнения Застройщиком обязательства по передаче помещения в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
 - существенного нарушения требований к качеству помещения;
 - объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;
- 9.2. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
 - прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
 - существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
 - изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
- 9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
 - просрочка внесения Дольщиком платежа в течение более чем два месяца;

Техническая характеристика помещения.

Объект: многоквартирный жилой дом, № 4 по ул. Архангельская в Канавинском районе г. Н. Новгорода, площадь застройки 493,97 кв.м., строительный объём – 20495,36 куб. м., общая площадь 5859,58 кв.м., количество этажей – 15, количество подземных этажей – 1, высота – 45,47 м.

Наружные стены:

Количество подъездов:

Материал поэтажных перекрытий:

Класс энергоэффективности:

Класс сейсмостойкости:

Кровля:

Количество квартир:

Общая площадь квартир:

Наличие лифта:

Наличие мусоропровода:

Наличие лоджий:

Высота этажа:

Отопление:

Тип окон:

Тип плит:

Наличие общедомовых приборов учёта:

Наличие и состав общего имущества дома (помещения):

Помещение передаётся дольщику в следующем виде:

1. Состояние стен: оштукатурены
2. Состояние потолков: затирка
3. Состояние швов: затирка
4. Состояние системы отопления: установлены радиаторы отопления
5. Полы: стяжка
6. Двери: входная металлическая строительная
7. Окна: пластиковые белый профиль
8. Разводка электроснабжения: да
9. Телефония: да
10. Телевидение: да
11. Санитарно-технические приборы: выведенные стояки водопровода и канализации
12. Приборы учёта: нет
13. Балкон не застеклён

Состояние мест общего пользования:

1. Отделка:
2. Благоустройство:
3. Из состава подвального помещения в состав общего имущества многоквартирного дома входят помещение электрощитовой, помещение теплового узла, иные помещения подвала планируются с самостоятельным назначением, не связанным с обеспечением общедомовых нужд.
4. Дольщик проинформирован о том, что сети инженерного обеспечения многоквартирного дома проектируются и создаются с условием планируемого в дальнейшем их использования для присоединения и снабжения 2-х этажного нежилого помещения обслуживающего назначения, прилегающего к многоквартирному дому с северной стороны.

Застройщик	Дольщик
------------	---------

- вид – жилое помещение,
 - этаж:
 - расположение на плане этажа
 - в осях ,
 - общая площадь (строительная) – кв.м .,
 - площадь комнат - кв.м.
 - количество комнат –
 - количество и площадь помещений вспомогательного назначения –
 - наличие, количество и площадь лоджий/балконов -
1. (схема, чертеж) расположения по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения,
 2. (схема, чертеж) местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:

Застройщик	Дольщик
------------	---------

Директор _____ Орлов М.В. _____