

**Договор №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Нижний Новгород

« » \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Жинько Светланы Ивановны, действующей на основании доверенности изготовленной на бланках единого образца 52 АА 3942095 и 52 АА 3942096, выданной 01 июня 2018 года нотариусом областного значения Пережегиной А.Ю. и зарегистрированной в реестре № 52/177-н/52-2018-2-941, с одной стороны, и

гражданин РФ \_\_\_\_\_, « » \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ « » \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства многоквартирного дома.

1.2. **Дольщик** – \_\_\_\_\_, являющийся участником долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, осуществляющий инвестирование денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. **Многоквартирный дом (Дом)** - жилой дом, имеющий четыре этажа, расположенный по адресу: **Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, микрорайон № 6, дом \_\_, кв. \_\_** (адрес строительный), строительство которого ведет **Застройщик** на **Земельном участке**, принадлежащем ему на основании **Договора аренды**. После ввода **Дома** в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

**Земельный участок** – земельный участок, общая площадь 37583 кв. кадастровый номер 52:25:0010316:76, адрес: Нижегородская область, г. Кстово, Кстовский район, микрорайон № 6. **Земельный участок** принадлежит **Застройщику** на праве аренды на основании **Договора аренды**.

**Объект строительства** – комплекс из восьми 4-х этажных жилых дома, 8 этапов строительства, под номерами №2, №2а, №3, №3а, №4, №4а, №5, №5а, общей площадью застройки 0,8 га.

**Технические и иные характеристики Дома:**

- **строительный адрес** - Нижегородская обл., г. Кстово, Кстовский район, микрорайон № 6;

- **общая проектная площадь:** \_\_\_\_\_ кв.м. ( \_\_ этап, дом \_\_ )

- **Материал наружных стен и каркаса:** Сборно-монолитный каркас; Стены из мелкоштучных каменных материалов (газосиликатные блоки), утеплитель

- **Материал поэтажных перекрытий:** Монолитные железобетонные

- **Класс энергоэффективности:** В (высокий)

- **Класс сейсмостойкости:** Многоквартирный дом расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов) в связи с чем расчет сейсмостойкости не производится (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»)

- **этажность** – \_\_\_\_\_,

- **кол-во этажей** - \_\_\_\_\_,

- **количество подъездов** – \_\_\_\_\_;

- **общее количество квартир:** дом № \_\_ – \_\_\_\_\_.

1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение – \_\_\_\_\_ квартира № \_\_ (номер строительный), общей проектной площадью квартиры \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м., состоящей из проектной площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м., проектной площади помещений вспомогательного назначения \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м. и проектной площади квартиры \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м., включающей в себя проектную жилую площадь \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м., в том числе площадь каждого жилого помещения: \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_-ом этаже Многоквартирного дома, а также соответствующая доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Дольщику 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 органами технической инвентаризации.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей, местоположение на этаже многоквартирного дома, с указанием сведений о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии является приложением к настоящему договору (Приложение №1).

1.5. **Проектная декларация** – сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация публикуется Застройщиком на сайте www.жкватсон.рф, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

1.6. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщиков привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Многоквартирный дом. Плановый срок **окончания строительства** \_\_\_\_\_ квартала \_\_\_\_\_ года. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик обязуется передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства в состоянии, отвечающим характеристикам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику в течение **180 (Ста восемьдесят)** календарных дней, исчисляемых с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в установленном законом порядке.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующего законодательства Российской Федерации.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.4. настоящего Договора, Дольщик оплачивает Застройщику Цену Договора, которая составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** (далее – «Цена Договора»), из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр проектной площади квартиры.

Цена одного квадратного метра проектной площади Объекта долевого строительства включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру (далее - затраты Застройщика) и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора, сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, оплачивается Дольщиком на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

3.2.1. Оплата в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** за счет собственных денежных средств Дольщика в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

3.2.2. Оплата в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** за счет целевых кредитных средств, предоставляемых Дольщику \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» (ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_ (сокращенное наименование \_\_\_\_\_)) (далее – Банк) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_, заключенным в городе \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» июля 20\_\_ г. (далее – Кредитный договор) между Дольщиком и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Расчеты между Сторонами производятся с использованием номинального счета \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» (\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_»), ИНН \_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_, к/счет \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Дольщик.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Квартиры осуществляется \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_», ИНН \_\_\_\_\_ по поручению Дольщика после государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования ДОЛЬЩИКА в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по следующим реквизитам: Р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» г. Нижний Новгород к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.

Передача денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости квартиры осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права требования на квартиру, указанный в п. 1 Договора к Дольщику и залога права требования ДОЛЬЩИКА в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется больше проектной площади более чем на 5%, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора. Дольщик, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, доплачивает Застройщику стоимость разницы в метраже, превышающей 5%, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора. Датой исполнения обязательства Дольщика по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется меньше проектной площади более чем на 5%, Дольщик письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора. Застройщик, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного обращения от Дольщика, возвращает Дольщику стоимость разницы в метраже, превышающей 5%, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Застройщика по абз. настоящего пункта Договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

3.5. Полученные Застройщиком денежные средства в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика и считаются Сторонами вознаграждением за осуществление услуг Застройщика.

3.6. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщика по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по Кредитному договору, залогодержателем по данному залому будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Дольщик.

3.7. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Дольщика.

3.8. На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Дольщик.

3.9. Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Дольщиком.

3.10. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.11 В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Дольщиком части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Дольщик поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора сумму кредитных средств согласованную с Банком, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: корреспондентский счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, счет № \_\_\_\_\_, БИК 042202603, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком Дольщику по Кредитному договору.

3.12. Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Дольщика перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Дольщику на счет Дольщика по его указанию, взаимоотношения между Дольщиком и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.

3.13. Сумма денежных средств, оплаченная Дольщиком за счет собственных средств и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Дольщика по его указанию.

3.14. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.15. В случае получения от Дольщика уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Выполнять свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом и в установленные настоящим Договором сроки.

4.1.2. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора в установленном законом порядке (при предоставлении Дольщиком нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком).

4.1.3. Использовать денежные средства Дольщика для финансирования строительства Жилого дома, указанного в пункте 1.3., в том числе включая, но не ограничиваясь, в следующих целях:

- возмещение затрат на оплату услуг по выполнению функций Застройщика при строительстве Жилого дома;
- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого дома;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;

- возмещение затрат на производство, размещение и распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств;
- возмещение затрат по уплате земельного налога и иных налогов, сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ;

- возмещение затрат за пользование денежными средствами, ценными бумагами или иным имуществом по договорам, имеющим целью финансирование затрат по строительству Жилого дома и основанным не на долевом участии в строительстве, и исполнение иных денежных (имущественных) обязательств, включая оплату процентов, вытекающих из указанных договоров;
- возмещение затрат на оплату услуг связанных с привлечением участников долевого строительства;

- возмещение затрат на оплату государственной пошлины;
- возмещение затрат на оплату компенсации затрат на страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения

Дольщику по договору со страховой организацией;

- возмещение затрат на сооружения (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;

- возмещение затрат на благоустройство территории, в том числе прилегающей;
- возмещение иных затрат, необходимых для создания Жилого дома.

При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Дольщика.

При этом, если по окончании строительства образуется экономия средств на финансирование строительства Жилого дома, то такая экономия остается в распоряжении Застройщика.

4.1.4. Вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской и дебиторской задолженности.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в пп. 4.1.4 и 4.1.5. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для опубликования Проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

4.1.7. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

4.1.8. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.

4.1.9. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему Договору, в следующие сроки:

- в случае, предусмотренном п.3.4. настоящего Договора, - в течение 30 календарных дней со дня получения письменного обращения от Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора,

- в случае отказа от исполнения настоящего Договора по инициативе Застройщика в одностороннем порядке, согласно п.6.2. настоящего Договора, - в срок 10 рабочих дней со дня его расторжения,

- в случае отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, согласно п. 5.2.3. настоящего Договора, - в течение 30 календарных дней с даты получения письменного уведомления Застройщиком.

В случае расторжения Договора по иным основаниям Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

4.2. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке.

**4.4. Дольщик обязуется:**

4.4.1. Своевременно оплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к его передаче и принять Объект долевого строительства (подписать акт приема-передачи) в срок, определенный в п.2.2. настоящего Договора.

4.4.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

4.4.4. Использовать Объект долевого строительства как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

4.4.5. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, установки решеток, остекления, переустройства коммуникаций и т.д. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Дольщиком.

4.4.6. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных.

4.4.7. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора сдать документы на регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и нести все расходы по регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ либо в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора выдать нотариально удостоверенную доверенность на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком.

4.4.8. Обеспечить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области собственными силами и за свой счет в течение 3 (Трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. За неисполнение указанного обязательства Дольщик несет ответственность в виде возмещения Застройщику в полном объеме убытков, возникших у Застройщика в связи с неисполнением Дольщиком обязательства по своевременной регистрации права собственности

4.5. Дольщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.6. Дольщик обязуется принять участие в выборе способа управления многоквартирным жилым домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

4.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором (п.3.1. настоящего Договора) и при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 9.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком.

5.1.3. Досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.4. Без дополнительного согласования с Дольщиком внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям СНиП, ТУ и проектной документации.

В течение срока действия настоящего договора осуществить работы по преобразованию земельного участка, право аренды которого будет находиться в залоге у Участника долевого строительства, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.п.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, а Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие:

- на преобразование земельного участка, в том числе его разделения на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.п.);

- на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства;

- на передачу в залог права аренды земельного участка/ земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды;

- на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.5. Информировать Дольщика в процессе строительства Многоквартирного дома путем сообщения устной информации об этапах проведения строительных работ.

### 5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.2.2. После уплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме и при условии государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашениям в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

5.2.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по причинам, не зависящим от вины Застройщика, уведомив об этом Застройщика письменно с указанием причины расторжения с соблюдением требований п.6.6. настоящего Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежей, установленных п. 3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по письменному требованию Застройщика.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, по письменному требованию Дольщика.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, установленного п. 7.2. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции владельца квартиры, передаваемой Дольщику при подписании акта приема-передачи, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта или перепланировки проведенных самими Дольщиками или привлеченными ими третьими лицами.

6.6. При условии отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, в соответствии с п.5.2.3. Договора, Застройщик вправе удержать с Дольщика штраф в размере 10 % от Цены Договора.

6.7. В случае просрочки Дольщиком срока регистрации настоящего Договора, указанного в п. 4.4.7. Договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Качественные характеристики отделки Помещения:

Помещение сдается с выполнением следующих работ:

- установка оконных и балконных блоков – ПВХ профиль, 2-х камерные стеклопакеты (без установки подоконников и откосов). Балконы остеклены (остекление одинарное);
- устанавливаются наружные оконные и балконные отливы.
- монтаж системы отопления - согласно проекта;
- подводка силовой электрической сети до квартирного щита. Электросчетчик не монтируется, передается Дольщику (внутренняя разводка электросети по Квартире не выполняется);
- монтаж слаботочных сетей до этажного щитка;
- выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения. Внутренняя разводка не выполняется. Счетчики ГВС и ХВС не устанавливаются, передаются Дольщику. В ванной комнате устанавливается полотенцесушитель;
- канализация – стояки для подключения санитарно-технического оборудования заглушенные (внутренняя разводка по Помещению не выполняется);
- устройство системы вентиляции - согласно проекта;
- выполнение систем пожарной сигнализации и оповещения о пожаре - согласно проекта;
- потолок – затирка швов;
- стены – без штукатурки;
- пол – железобетонная плита. В санузлах - гидроизоляция;
- установка межкомнатных и санузловых перегородок - согласно проекта;
- установка строительной (деревянной) входной двери в квартиру;
- монтаж радиосети, телефонной сети, сети интернет и сети коллективного приема телевидения до этажного щита;
- выдача пожарных рукавов;
- установка пожарных извещателей;

**Застройщиком не выполняются следующие виды работ, не устанавливается следующее оборудование:**

- внутренние межкомнатные двери не устанавливаются и не предоставляются;
- подоконные доски не устанавливаются и не предоставляются;
- чистовая отделка квартир (помещений общественного назначения), включая устройство чистового покрытия полов, шпатлевку, окраску (отделку) стен, потолков, наклейку обоев;
- сантехнические приборы (сантехфаянс) не устанавливаются и не предоставляются;
- электрические плиты не устанавливаются и не предоставляются;
- внутриквартирная электрическая разводка, разводка телеантенн, телефонных линий, домофонной сети;
- стяжка пола на лоджии и балконе
- отделка оконных откосов.

7.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования Застройщику и Страховщику, в 3-дневный срок с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора об уступке права требования - в 3-дневный срок с момента его государственной регистрации. Договор об уступке права требования должен содержать персональные данные нового Дольщика.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и Новый Дольщик.

8.2. В случае неуплаты Дольщиком Цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового дольщика.

## **9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.2.2. настоящего Договора.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

9.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

9.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 2.2. настоящего договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

9.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик получает фактический доступ к Объекту долевого строительства и обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Многоквартирного дома, пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего пользования, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

## **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 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 на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, находящийся 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 Объект долевого строительства.

10.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;  
2) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

10.5. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что в случае продления Застройщиком срока разрешения на строительство все связанные сроки пропорционально сдвигаются (без заключения дополнительных соглашений о переносе сроков).

10.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается:

- залогом, в порядке, установленном ст.ст 13-15 Федеральным законом;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, установленном статьей 15.2. Закона о Долевом строительстве.

Страховым случаем по договору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решение суда об обращении взыскания на предмет залога (ст.14 Закона о долевом строительстве);  
2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, в том числе правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Страховщиком и сведения о Страховщике.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до даты, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

При подписании настоящего Договора Дольщик ознакомлен с условиями страхования, а также получил сведения о Страховщике.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

## **12. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Стороны пришли к соглашению, что Дольщик обязуется соблюдать решение, которое будет принято на общем собрании будущих собственников помещений Многоквартирного дома относительно выбора способа управления Многоквартирным домом, а также относительно порядка и размера оплаты услуг за содержание и ремонт помещений Многоквартирного дома.

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

12.3. В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать такие споры и разногласия путем переговоров и подписания дополнительных протоколов (соглашений), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров, стороны вправе передать их на рассмотрение в суд в соответствии с правилами о подсудности, предусмотренные действующим законодательством.

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

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Дольщик на основании п.6 ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком, а также Страховщиком, своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН.

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Дольщик заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и Страховщику, а также на обработку этих персональных данных.

Согласие дается Дольщиком для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика.

Период обработки персональных данных — с даты подписания настоящего Договора и действует в течение срока действия в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия договора страхования или после направления Застройщику или Страховщику отзыва согласия на обработку персональных данных. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

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 (пяти) 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 ДОЛЬЩИКА без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Дольщика, два – для Застройщика, один для Банка и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «Омега»

Юридический адрес: \_\_\_\_\_ -

Адрес местонахождения и почтовый адрес:

- \_\_\_\_\_, тел./факс \_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_ Р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_,

зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_.

Контактные номера телефонов: \_\_\_\_\_

### 14. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «ОМЕГА»

\_\_\_\_\_/Жинько С.И./  
М.П.

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/