

Договор № 1
об участии в долевом строительстве

город Арзамас Нижегородской области

«27» августа 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Промгражданстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Грачева Ивана Александровича, действующего на основании Устава, и гражданин РФ, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее по тексту – **настоящий договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. *Жилой дом* – 9-ти этажный 128-квартирный жилой дом, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Матросова, д. 13

Этажность здания – 9 этажей + тех.этаж+подв.этаж

Площадь застройки – 1572 м²

Материал наружных стен – газосиликатные стеновые блоки D500 толщ. 200 мм с последующим эффективным утеплением по системе «Сэнерджи». Толщина утеплителя 120мм.

Перекрытия – монолитные толщ 200 мм

Класс энергоэффективности – В+

Объект долевого строительства – квартира в Жилом доме, имеющая следующие характеристики:

Строительный номер:

Этаж:

Подъезд

Общая площадь квартиры:

Общая площадь квартиры с учетом лоджии с понижающим коэффициентом (0,5) или с учетом балкона с понижающим коэффициентом (0,3):

Количество жилых комнат:;

Площадь комнаты –;

Площадь кухни –;

Площадь прихожей –;

Площадь коридора –;

Площадь туалетной комнаты –;

Площадь ванной комнаты –;

Площадь лоджии с понижающим коэффициентом (0,5) –

Жилая площадь: ;

План Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к настоящему договору.

Площадь Объекта долевого строительства – общая ориентировочная суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры, определяемая согласно проектной документации Жилого дома. Уточняется по результатам проведения фактических обмеров квартиры уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту – «органы БТИ»).

Договор приема-передачи Объекта долевого строительства – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика.

ГОСТ – государственные стандарты, действующие в РФ.

СНиП – строительные нормы и правила, действующие в РФ.

Федеральный закон – Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Росрегистрация – Управление Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области.

2. Юридические основания к заключению настоящего договора.

2.1. При заключении настоящего договора Застройщик сообщает Участнику долевого строительства следующие фактические данные:

2.1.1. Земельный участок с кадастровым номером 52:40:0202006:5 принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности: 52-АД 725166 от 28 февраля 2013 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

2.1.2. Разрешение на строительство № RU 52 301000-89 выдано 29 декабря 2014 года Администрацией города Арзамаса.

2.1.3. Проектная декларация опубликована в установленном Федеральным законом порядке на сайте <https://dol.minstroyrf.ru>.

2.1.4. Застройщиком сделаны обязательные отчисления (взнос) в компенсационный фонд в размере 1,2 (Одна целая две десятых) % от согласованной Сторонами *Цены* настоящего договора.

2.1.5. В соответствии с п.п. 2.1.1.-2.1.3. настоящего договора Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства *Жилого дома*, а также заключения и исполнения настоящего договора.

2.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства по требованию последнего в соответствии с Федеральным законом, в том числе с документами, указанными в п. 2.1.1.-2.1.3. настоящего договора, и проектной декларацией, составленной Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

3. Предмет настоящего договора.

3.1. В соответствии с условиями настоящего договора:

3.1.1. Застройщик обязуется:

- построить *Жилой дом* (в том числе выполнить работы по благоустройству территории прилегающей к *Жилому дому*), включая все работы, необходимые для сооружения *Жилого дома* и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;
- сдать *Жилой дом* в эксплуатацию не позднее четвертого квартала 2018 года;
- после получения в установленном законодательством порядке разрешения на ввод *Жилого дома* в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства *Объект долевого строительства* по *Договору приема-передачи* в следующем состоянии:

Межквартирные стены из газосиликатных блоков оштукатурены. Внутренние стены не оштукатуренные, внутренние гипсовые пазогребневые перегородки – без шпатлевки и обоев; без облицовочной и керамической плитки.

Потолки – монолитное железобетонное перекрытие без любых отделочных работ.

Канализация – стояки для подключения сантехоборудования (без разводов и без установки санитарно-технического оборудования)

Водопровод холодной воды – стояки для подключения сантехоборудования (без разводов

и установки ванны и сантехприборов). Установка вентилей счётчиков на холодную воду предусмотрена

Электроснабжение – ввод электропитания внутрь квартиры, установка узла электроэнергии со счетчиком, прокладка кабеля в трубах на вышележащем этаже для освещения. Отсутствуют разводка по квартире, выключатели и розетки.

Телефонизация – телефонная проводка по стояку без абонентского номера и без внутренней разводки, с вводом в квартиру.

Отопление и горячее водоснабжение от индивидуального квартирного газового котла, предусмотрена установка алюминиевых секционных радиаторов. Стоимость газового котла входит в стоимость Объекта долевого строительства.

Дверь входная – деревянная (внутренние двери не устанавливаются).

Окна – пластиковые.

Пол – стяжка отсутствует.

Газоснабжение – монтаж системы газоснабжения до места подключения (без установки газовой плиты), установка счетчика и газового котла предусмотрена.

Телевидение – ввод кабеля от наружной типовой антенны по стояку.

Остекление лоджий, балконов отсутствует.

3.1.2. Участник долевого строительства обязуется в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре, уплатить Застройщику определенную настоящим договором цену (далее по тексту – цена *Объекта долевого строительства*) и принять *Объект долевого строительства* по Договору приема-передачи при наличии разрешения на ввод *Жилого дома* в эксплуатацию.

3.2. Право собственности на *Объект долевого строительства* и долю в общем имуществе *Жилого дома* возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Право собственности на *Объект долевого строительства* оформляется силами и за счет средств Участника долевого строительства.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

4.1. Цена *Объекта долевого строительства* определяется как произведение цены за м² на общую площадь квартиры с учетом лоджии с понижающим коэффициентом (0,5) или с учетом балкона с понижающим коэффициентом (0,3) и составляет: Указанная цена является окончательной и не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего договора.

Указанная сумма перечисляется Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика согласно Графику платежей, являющемуся Приложением № 2 к настоящему договору. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2. Цена *Объекта долевого строительства* не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией в Росрегистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на *Объект долевого строительства*, расходы по оплате услуг органов БТИ по технической инвентаризации *Объекта долевого строительства*, расходы на услуги и работы по управлению имуществом *Жилого дома*, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт *Объекта долевого строительства* и общего имущества *Жилого дома*, расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения *Объекта долевого строительства*, вывоза твердых бытовых отходов, уборки *Жилого дома* и прилегающей к нему территории, расходы по охране *Жилого дома* и *Объекта долевого строительства*, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества *Жилого дома*. Указанные расходы Участник долевого

строительства несет за свой счет, а в случае оплаты их Застройщиком компенсирует их последнему в течение 5 (Пяти) дней с момента предоставления соответствующих документов.

4.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику предусмотренную настоящим договором цену *Объекта долевого строительства* в порядке, предусмотренном п. 4.1 настоящего Договора.

Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение или уменьшение Площади *Объекта долевого строительства*, указанной в п.1.1 настоящего договора, то цена Объекта долевого строительства подлежит корректировке, в связи с чем Стороны производят дополнительные взаиморасчёты.

Если по окончании строительства *Жилого дома* по результатам обмеров органа БТИ общая площадь *Объекта долевого строительства* с учетом лоджии (коэффициент 0,5) и балкона (коэффициент 0,3) уменьшится, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства стоимость недостающих квадратных метров, а Участник долевого строительства в случае увеличения общей площади *Объекта долевого строительства* обязуется уплатить Застройщику стоимость излишка квадратных метров в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего Уведомления от Застройщика, но не позднее подписания *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства* в собственность.

4.4. Оплата Участником долевого строительства предусмотренных настоящим договором денежных средств осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 17 настоящего договора.

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Застройщик с привлечением других лиц обязан обеспечить строительство *Жилого дома* (в том числе выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к *Жилому дому*), включая все работы, необходимые для сооружения *Жилого дома* и обеспечить ввод *Жилого дома* в эксплуатацию в предусмотренный настоящим договором срок.

6.2. В течение четырех календарных месяцев со дня получения разрешения на ввод *Жилого дома* в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства *Объект долевого строительства* в собственность по *Договору приема-передачи* при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору.

6.3. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче *Объекта долевого строительства*, а Участник долевого строительства обязан его принять.

6.4. Застройщик имеет право требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.5. Застройщик имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего договора (с соблюдением требований действующего на момент отказа законодательства РФ) в следующих случаях:

6.5.1. в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с п. 4.1 настоящего договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

6.5.2. в случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с п. 4.1. настоящего договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период;

6.5.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.6. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня ввода *Жилого дома* в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи *Объекта долевого*

строительства Участнику долевого строительства), Застройщик в порядке, предусмотренным Федеральным законом, обязан уведомить Участника долевого строительства об окончании строительства *Жилого дома*, о готовности *Объекта долевого строительства* к передаче Участнику долевого строительства, а также о необходимости принять *Объект долевого строительства* и о последствиях несвоевременной приемки *Объекта долевого строительства* или отказа от приемки *Объекта долевого строительства*.

6.7. При одностороннем расторжении настоящего договора Застройщиком в порядке, предусмотренном Федеральным законом и действующим законодательством РФ, денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства Застройщику в счет оплаты цены *Объекта долевого строительства* подлежат возврату в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства отказа Застройщика от настоящего договора или со дня одностороннего расторжения настоящего договора.

6.8. Застройщик имеет право не передавать Участнику долевого строительства *Объект долевого строительства* до полной оплаты Участником долевого строительства цены *Объекта долевого строительства*, оплаты неустойки, начисленной Застройщиком в соответствии с настоящим договором, Федеральным законом и иным действующим законодательством РФ, а также до полного возмещения Участником долевого строительства убытков и издержек Застройщика, обусловленных нарушением Участником долевого строительства условий настоящего договора

6.9. Застройщик имеет право подписать (составить) односторонний акт приема-передачи *Объекта долевого строительства*, при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков *Объекта долевого строительства*, в случае отказа или уклонения от его приемки Участником долевого строительства в течение более 10 календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности *Объекта долевого строительства* к передаче. В этом случае риск случайной гибели *Объекта долевого строительства* считается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.10. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств *Объекта долевого строительства*, 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.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства.

7.1. Участник долевого строительства обязан своевременно оплатить Застройщику цену *Объекта долевого строительства*, указанную в п. 4.1 настоящего Договора, с учетом корректировок цены *Объекта долевого строительства* в соответствии с п. 4.3 настоящего Договора.

7.2. Участник долевого строительства обязан принять *Объект долевого строительства* у Застройщика по *Договору приема-передачи Объекта долевого строительства*, для чего обязан явиться для приемки *Объекта долевого строительства* в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении Участнику долевого строительства. В случае отсутствия (или неполучения) сообщения Застройщика, предусмотренного данным пунктом, Участник долевого строительства (его уполномоченный представитель) обязан предпринять все зависящие от него действия по приему *Объекта долевого строительства*, а именно: явиться для подписания *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства* по месту нахождения Застройщика, указанному в разделе 17 настоящего договора.

7.3. Передача прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам (уступка) Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации настоящего договора в *Росрегистрации* до момента подписания Сторонами *Договора приема-*

передачи Объекта долевого строительства и только с предварительного согласия Застройщика.

7.4. Участник долевого строительства имеет право расторжения или одностороннего отказа от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом. Уведомление о расторжении или об отказе от исполнения настоящего договора должно быть направлено Участником долевого строительства Застройщику в письменном виде.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства Застройщику, в соответствии с настоящим договором, производится Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора.

В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом, за исключением случаев, указанных в абзаце втором настоящего пункта, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором, производится Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора.

7.5. Участник долевого строительства обязан нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим договором денежных средств Застройщику.

7.6. Участник долевого строительства обязан нести все расходы, указанные в п. 4.2 настоящего договора, а также в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления подтверждающих документов компенсировать Застройщику затраты на обязательные отчисления (взнос) в компенсационный фонд, указанные в п. 2.1.4 настоящего Договора.

7.7. В случае если Застройщиком будут понесены расходы на содержание и ремонт *Объекта долевого строительства* и общего имущества *Жилого дома*, а также расходы на коммунальные услуги в отношении *Объекта долевого строительства* и общего имущества *Жилого дома* с момента подписания *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства* и до даты регистрации права собственности Участника долевого строительства на *Объект долевого строительства*, Участник долевого строительства возмещает понесенные Застройщиком расходы при условии подтверждения последним произведенных расходов.

7.8. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности на *Объект долевого строительства* не производить ремонтно-строительные работы в *Объекте долевого строительства*, в том числе не производить переоборудование и/или перепланировку *Объекта долевого строительства*, а после регистрации права собственности не производить ремонтно-строительные работы, затрагивающие фасадную часть и/или несущие конструкции *Жилого дома*.

7.9. Участник долевого строительства самостоятельно, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора за свой счет обязан сдать документы на регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

7.10. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности *Объекта долевого строительства* к передаче, Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней.

Необоснованное уклонение Участником долевого строительства в течение более чем 7

(Семи) рабочих дней от исполнения своей обязанности по приему *Объекта долевого строительства* является основанием для применения в отношении него предусмотренных настоящим договором мер ответственности за просрочку подписания *Договора приема-передачи*.

7.11. Участник долевого строительства несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию *Объекта долевого строительства*) с момента подписания Сторонами *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства* или с момента составления Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке.

7.12. Вопросы по управлению *Жилым домом*, его обслуживанием и эксплуатацией мест общего пользования осуществляется в соответствии с договором с Управляющей организацией.

8. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

8.1. Качество *Объекта долевого строительства*, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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 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.

8.2. Гарантийный срок на *Объект долевого строительства* составляет 5 (Пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод *Жилого дома* в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение гарантийного срока на *Объект долевого строительства* недостатки, нарушающие качество *Объекта долевого строительства*, определение которого дано в п. 8.1 настоящего договора (возникшие до получения разрешения на ввод *Жилого дома* в эксплуатацию или по причинам, возникшим до получения разрешения на ввод *Жилого дома* в эксплуатацию), которые не могли быть выявлены при осмотре *Объекта долевого строительства*, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию *Объекта долевого строительства* (двери, окна, стояки, электропроводка и газовый котел, приборы учёта воды, газа и электричества), равен гарантийному сроку, установленному производителями такого имущества.

8.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) *Объекта долевого строительства*, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они возникли вследствие нормального износа *Объекта долевого строительства* или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации *Объекта долевого строительства*, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, который не производился Застройщиком или привлеченными Застройщиком лицами.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, равен гарантийному сроку, установленному производителями такого оборудования.

9. Срок действия настоящего договора.

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной

регистрации в Росрегистрации. Участник долевого строительства обязан нести со своей стороны все расходы, связанные с его государственной регистрацией.

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента подписания Сторонами *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства* и уплаты Участником долевого строительства предусмотренных настоящим договором денежных средств в полном объеме.

10. Порядок разрешения споров.

10.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию составляет 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения.

10.3. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор на разрешение суда в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11. Ответственность Сторон.

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Начисленные проценты Участник долевого строительства должен уплатить одновременно с оплатой просроченного платежа отдельным платежом.

11.3. Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнения своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

11.4. Возмещение убытков в случае неисполнения Участником долевого строительства условий настоящего договора и уплата неустойки за неисполнение Участником долевого строительства настоящего договора не освобождают Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора, если иное не предусмотрено настоящим договором.

11.5. При условии отказа Участником долевого строительства от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от Цены Договора.

11.6. В случае просрочки Участником долевого строительства срока подачи на государственную регистрацию настоящего Договора, указанного в п. 7.9 Договора по вине Участника долевого строительства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от Цены Договора за каждый день просрочки.

11.7. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от подписания *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства*, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

11.8. В случае если до регистрации права собственности на *Объект долевого строительства* Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование *Объекта долевого строительства* и мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Застройщиком претензии и

привести *Объект долевого строительства* в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

11.9. Стороны оставляют за собой право не применять друг к другу штрафные санкции.

12. Уступка прав требований по договору.

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме и до момента подписания Сторонами *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства*. Уступка прав допускается только с письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства, с которым Застройщик заключил Договор об участии в долевом строительстве, обязуется предоставить копию договора об уступке права требования Застройщику в трехдневный срок с момента его подписания. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства.

12.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

13. Передача объекта долевого строительства.

13.1. Передача *Объекта долевого строительства* Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами *Договору приема-передачи Объекта долевого строительства*.

13.2. Передача *Объекта долевого строительства* осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.3.1.1 настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче *Объекта долевого строительства*.

13.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию *Жилого дома*, Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче.

13.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства *Жилого дома*, обязан принять *Объект долевого строительства* в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

13.5. В случае, когда Участник долевого строительства уклоняется от принятия *Объекта долевого строительства*, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче *Объекта долевого строительства*. При этом риск случайной гибели *Объекта долевого строительства* признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанным им в настоящем Договоре адресам.

13.6. С момента подписания Сторонами *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства*, либо одностороннего акта о передаче *Объекта долевого строительства* Застройщиком, Участник долевого строительства получает фактический доступ к *Объекту долевого строительства* и обязуется осуществлять эксплуатацию *Объекта долевого строительства* за свой счет, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, *Жилого дома*, пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего

пользования. С того же времени риск случайной гибели *Объекта долевого строительства*, общего имущества *Жилого дома*, а также риск причинения ущерба третьим лицам переходит к Участнику долевого строительства.

14. Обеспечение исполнения обязательств.

14.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, указанный в п. 2.1.1 настоящего Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

14.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

14.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на *Объект долевого строительства* указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

14.4. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства, имущество, указанное в п. 14.1, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

14.5. С момента подписания Сторонами *Договора приема-передачи Объекта долевого строительства*, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на *Объект долевого строительства*.

14.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

14.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 14.7 независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

15. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

Освобождение от ответственности.

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

15.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и

чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего договора и наступившие помимо воли и желания Сторон. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законным порядком.

15.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующими компетентными органами.

15.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

15.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 30 (Тридцати) дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за один месяц до отказа от исполнения условий настоящего договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

16. Заключительные положения.

16.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, связанными со строительством *Жилого дома*, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

16.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга незамедлительно (в течение 5 (Пяти) рабочих дней). Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств.

16.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в *Росрегистрации* в установленном законодательством порядке.

16.4. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для *Росрегистрации*.

Перечень Приложений к настоящему договору:

1. Приложение № 1 - План *Объекта долевого строительства*;
2. Приложение № 2 – *График платежей*.

17. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:ООО «Промгражданстрой»

Тел. 8(831) 422-27-70

ОГРН 1035200957912

ИНН 5243019316 КПП 524301001

Юридический и фактический адрес:

607233, Нижегородская обл.,

г. Арзамас, ул. Ленина, д.116

Банковские реквизиты:

р/с 40702810500000000875

в АО Комбанк «Арзамас»

г. Арзамас

к/с 30101810522020000731

БИК 042202731

Участник долевого строительства:

_____ / /

Генеральный директор

_____ /И.А. Грачев/

МП

Приложение № 1
к договору об участии
в долевом строительстве
№ от года

ПЛАН
Объекта долевого строительства.

Застройщик:
ООО «Промгражданстрой»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор
_____ /И.А. Грачев/

_____ / /

МП

Приложение № 2
к договору об участии
в долевом строительстве
№ от ____.____.2018 года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
ИТОГО:		

Застройщик:

ООО «Промгражданстрой»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ /И.А. Грачев/

_____ //

МП