

1.4. В настоящем Договоре под Общей проектной площадью Объекта Сторонами понимается сумма площади всех частей Объекта, включая площади неотапливаемых (летних) помещений. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров и состоит из общей площади квартиры и площади лоджии с учетом понижающего коэффициента 0,5 и (или) балкона с учетом понижающего коэффициента 0,7

1.5. Застройщик обязуется завершить строительство Дома до 30 сентября 2018 года, получить Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию до 31 декабря 2018 года и передать Объект (квартиру) Дольщику – не позднее 31 декабря 2018 года. Датой ввода Дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Проектная декларация размещена 04 февраля 2015 года на сайте <http://domavrn.ru>

1.7. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора Объект не продан, не заложен, правами третьих лиц не обременен, в споре или под арестом не состоит.

1.8. Застройщик привлекает денежные средства участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства Жилого комплекса с детским садом на основании полученного от Администрации города Нижнего Новгорода Разрешения на строительство «Жилого комплекса (многоэтажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями поз. 1,2, надземные многоуровневые автостоянки поз. 4,5 по СПОЗУ)» - жилого дома (поз. №1 по СПОЗУ) I очередь, II этап, № RU 52303000-27/1827р от 29 января 2015 года, сроком действия до 20 августа 2017 года.

1.9. Изменение указанных в пункте 1.8 настоящего Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Дольщика о произошедших изменениях дополнительно.

2. Цена Договора

2.1. Цена Объекта составляет _____ (_____) рубль, из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра, равной _____ (_____) рубль __ копейки, в том числе, затраты на строительство и оплату всех услуг Застройщика при строительстве жилого дома по адресу, указанному в п.1.1. настоящего Договора. Цена Объекта подлежит уточнению в порядке, предусмотренном пунктами 2.2, 2.3, настоящего Договора.

2.2. Цена Объекта может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади Объекта, более чем на 1 кв. м после обмеров Объекта Государственным органом технической инвентаризации.
- по соглашению сторон

2.3. В случае изменения фактической площади Объекта по отношению к проектной Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Объекта. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п.2.1 настоящего Договора. Фактическая площадь Объекта устанавливается в соответствии с данными экспликации БТИ.

Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения фактической площади Объекта в пределах 1 (Одного) квадратного метра, расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью не производится.

Если фактическая площадь Объекта в соответствии с обмером БТИ больше проектной, то Дольщик доплачивает возникшую разницу в течение 20 (Двадцать) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Если фактическая площадь Объекта в соответствии с обмером БТИ меньше проектной, то Дольщику возвращается разница в течение 20 (Двадцать) банковских дней после предоставления Дольщиком реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.4. В цену Объекта не входят расходы на государственную регистрацию прав Дольщика на Объект;

3. Сроки и порядок платежей

3.1. Оплата Цены Договора производится Дольщиком после регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.1. Дольщик оплачивает денежные средства в размере, предусмотренном п. 2.1 договора, путем перечисления указанных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в следующем порядке:

Дольщик обязуется перечислить в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере стоимости Объекта, указанной в п.2.1. Договора в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

3.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Осуществить строительство Дома своими силами или с привлечением третьих лиц.

4.1.2. Передать Дольщику Объект в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1.3. Передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.4. Провести взаиморасчеты с Дольщиком по результатам обмеров Объекта Государственным органом технической инвентаризации в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.1.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, обеспечить передачу Дольщику Объекта в завершеном строительстве Доме путем подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.1.7. Выполнить все работы по созданию Дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

4.1.8. Обеспечить проектирование, строительство, сдачу Дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.9. Сроки завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию, в результате действий и решений органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных), а также, если строительство Объекта полностью завершено и Объект полностью готов к эксплуатации, но по тем или иным причинам, не зависящим от Застройщика, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта не получено.

4.1.10. Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе перенести срок передачи объекта Дольщику не более чем на три месяца. При этом данный пункт договора является соответствующим соглашением сторон, предусмотренный ст. 6 ФЗ-214 и не требует дополнительного оформления каких-либо документов

4.2. Застройщик гарантирует Дольщику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.4.5 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не возражает против уступки Дольщиком прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Дольщиком Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

4.4. Дольщик обязан:

4.4.1. Уплатить обусловленную п. 2.1. Договора цену Объекта, в порядке и в сроки, предусмотренные п.3.1.1. настоящего Договора

4.4.2. Провести взаиморасчеты с Застройщиком, по результатам обмеров Объекта Государственным органом технической инвентаризации в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего Договора и оплатить расходы на государственную регистрацию прав Дольщика на Объект.

4.4.3. Принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта.

4.4.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.4.5. Предоставить Застройщику документы и информацию в соответствии с п. 7.3 настоящего Договора.

4.5. Дольщик после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, о

чем в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования по настоящему Договору Дольщик письменно уведомляет Застройщика.

4.6. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться принципом сотрудничества. Если при выполнении строительства или иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению настоящего Договора, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на получение неустоек и возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

5. Гарантии качества Объекта

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора.

5.2. Объект передается Дольщику в строительной готовности, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору.

5.3. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам, СНИПам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его условиям Договора, является выдача разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, в установленном законом порядке.

5.5. Для Объекта устанавливаются следующие гарантийные сроки:

5.5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

5.5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Дома.

5.6. Дольщик вправе в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такие недостатки возникли по вине Застройщика и не могли быть выявлены при выдаче Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и подписании Сторонами передаточного акта.

5.7. В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Дольщик обязан направить соответствующее уведомление Застройщику в течение 5 (пяти) дней с момента их выявления.

5.8. Застройщик обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки Объекта в течение одного месяца с момента заявления соответствующего требования Дольщиком, если иной срок не согласован Сторонами в порядке, предусмотренном пунктом 5.8 настоящего Договора.

5.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта, выявленные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или их частей, неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта Объекта, произведенного самим Дольщиком или третьими лицами.

5.10. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае внесения Дольщиком или третьими лицами изменений в Объект или его отдельные части и системы, не предусмотренных проектной документацией (повреждение несущих монолитных конструкций, повреждение наружных ограждающих конструкций, перепланировка, изменение в сантехнической, электрической, отопительной системе, системе естественной вентиляции и т.д.).

6. Передача Объекта Дольщику

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект в срок не позднее 31 декабря 2018 года.

6.2. В случае невыполнения, или ненадлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств Застройщик имеет право приостановить передачу Объекта Дольщику вплоть до полного исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. В целях передачи Объекта, Застройщик направляет уведомление Дольщику о готовности к передаче Объекта.

6.4. Дольщик обязан принять Объект у Застройщика и подписать передаточный акт в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика, указанного в пункте 6.3 настоящего Договора. В случае неявки Дольщика в указанный срок, настоящий Договор считается исполненным со стороны Застройщика.

6.5. Передача Объекта Дольщику осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами. При наличии у Дольщика каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны

одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний с указанием всех имеющихся замечаний и сроком их устранения.

6.6. С момента подписания передаточного акта Дольщик самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с обслуживанием и охраной Объекта.

6.7. Дольщик обязуется выполнять все требования, установленные государственными органами и органами местного самоуправления, по вопросам заселения Дома и взаимоотношений с организациями, осуществляющими постоянное и временное управление, техническое обслуживание и охрану Дома и придомовой территории. В частности, Дольщик обязуется по первому требованию подписать соответствующие соглашения с указанными организациями и внести оплату коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Дома и придомовой территории.

6.8. До момента оформления прав собственности Дольщика на Объект, Дольщик не вправе без согласия Застройщика проводить на Объекте, а так же в секциях (секции) в которых находятся Объект работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, возведение внутренних перегородок; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств и сооружений). После оформления прав собственности Дольщика на Объект все перечисленные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Государственная регистрация настоящего Договора и прав Дольщика на Объект

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и распространяется на отношения, возникшие между Застройщиком и Дольщиком до его регистрации с момента подписания.

7.2. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию несут Стороны в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. В целях государственной регистрации настоящего Договора Дольщик обязуется передать Застройщику документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе нотариально удостоверенную доверенность, а также оплатить свою часть расходов на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 3 (трех) дней с момента его подписания.

7.4. В целях государственной регистрации прав Дольщика на Объект Застройщик обязуется провести паспортизацию и обмеры Дома с привлечением Государственного органа технической инвентаризации. Паспортизация и обмеры проводятся в соответствии с требованиями, которые будут существовать к моменту их проведения.

7.5. По мере готовности технического паспорта и обмеров Государственным органом технической инвентаризации, Застройщик направляет соответствующее уведомление Дольщику. В течение 20 (двадцати) банковских дней с момента получения уведомления Дольщик, обязуется осуществить окончательный взаиморасчет в соответствии с п.2.3 настоящего Договора.

8. Ответственность за нарушение обязательств по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. За просрочку передачи Объекта Дольщику Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

8.3. За просрочку платежей, предусмотренных настоящим Договором, Дольщик уплачивает неустойку (пени) Застройщику в установленном действующим законодательством порядке.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы (наводнений, землетрясений, цунами и других природных явлений; эпидемий, пожаров, военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок; правовых актов, а также иных действий (бездействий) государственных органов, органов местного самоуправления или каких-либо других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон), на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему Договору.

8.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, делающих затруднительным или невозможным исполнение обязательства по настоящему Договору, сроки исполнения обязательств Сторон, предусмотренные настоящим Договором, увеличиваются на период времени, в течение которого продолжают действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

8.6. Если обстоятельства непреодолимой силы, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору продолжают действовать в течение 6 (шести) месяцев и более, Стороны вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в одностороннем порядке.

9. Разрешение споров между Сторонами

9.1. Спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Договоренности Сторон фиксируются дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков Объекта или причин их возникновения и невозможности урегулирования этого спора путем переговоров по требованию любой из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая ее назначения. В случае если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы несут обе Стороны.

9.3. Споры, связанные с нарушением требований к качеству Объекта, разрешаются Сторонами с обязательным соблюдением претензионного порядка, установленного пунктами 5.6 – 5.9 настоящего Договора.

9.4. В случае, если возникшие между Сторонами споры и разногласия, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, невозможно разрешить путём переговоров, спор разрешается в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Действие Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Любая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Федеральным законом от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору

11.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается Договором № 35-8054/2015 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенным 07 апреля 2017 года между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» в порядке, предусмотренном ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также залогом земельного участка и строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора с момента государственной регистрации права собственности Застройщика / государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства. Указанный залог возникает в силу статьи 13 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12. Прочие условия

12.1. В случае, если какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, это не повлияет на действительность иных положений настоящего Договора, вместо недействительного положения будут применяться соответствующие положения действующего законодательства.

12.2. Положения настоящего Договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством.

12.3. Все уведомления и сообщения, предусмотренные настоящим Договором, вручаются под расписку или же направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора. Обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах Стороны извещают друг друга. Уведомления, направленные по старым адресам до поступления уведомления об их изменении, считаются направленными надлежащим образом. Стороны договорились, что официальной перепиской

признаются уведомления и сообщения направленные по электронной почте, по адресам, указанным в договоре.

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

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

12.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий – для регистрирующего органа.

13. Приложения к Договору

13.1. Приложениями к настоящему Договору являются:

1. Описание строительной готовности Объекта.
2. План квартиры (Объекта).

13.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14. Реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «НовМонолитСтрой»

109316 г. Москва, Волгоградский проспект, д.47

Адрес в Н.Новгороде (ОП «Нижегородское»): 603011, г.Н.Новгород, ул.Июльских дней, д.1

ИНН 7722809107, КПП 772201001 КПП ОП «Нижегородское» 525845001

ОГРН 1137746442470

Расчетный счет 4070 2810 2004 9001 2786

Филиал «Приволжский» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Нижнем Новгороде (Филиал «Приволжский» Банка ВТБ (ПАО))

Кор. счет 3010 1810 9220 2000 0728

БИК 042282728

Расчетный счет №2 40702810442000011832

в Волго-Вятском Банке Сбербанке РФ г. Н. Новгорода

Кор.счет 30101810900000000603

БИК 042202603

ОКАТО 2270100

Представитель ООО «НовМонолитСтрой» по доверенности

ДОЛЬЩИК:

Гражданин РФ –

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ числа

Зарегистрирован по адресу:

e-mail _____@_____

Описание строительной готовности Объекта.

Квартира передаётся Дольщику в следующем состоянии:

- 1) по результатам общестроительных работ: полы в санузлах – гидроизоляция и устройство выравнивающей стяжки; установлена входная дверь и оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом, балконы и лоджии остеклены одинарным стеклом в переплётах из алюминиевого профиля; отделка стен, полов и потолков не предусмотрена;
- 2) по результатам сантехнических работ: произведен ввод водопровода, выполнен выпуск канализации в квартиру и установлены приборы отопления (без регуляторов температуры); регуляторы давления системы холодного и горячего водоснабжения, счетчики горячей и холодной воды, тепловые счетчики установлены;
- 3) по результатам электромонтажных работ: произведены работы согласно проекта без электроразводки по квартире, без установки светильников, выполнен ввод радиосети в квартиру;
- 4) телевизионные и телефонные коммуникации доведены до распределительных коробок в поэтажных щитах жилого дома;
- 5) застройщик комплектует квартиру автономными пожарными дымовыми извещателями и устройствами внутриквартирного пожаротушения и передает их в эксплуатирующую организацию. Дольщик получает данные устройства в эксплуатирующей организации и самостоятельно устанавливает их после проведения отделочных работ по квартире.

По местам общего пользования и благоустройству:

- 1) отделочные работы выполняются в объеме проекта;
- 2) электромонтажные работы выполняются в объеме проекта с установкой светильников;
- 3) монтаж системы пожарной сигнализации и системы дымоудаления выполняются в объеме проекта;
- 4) благоустройство придомовой территории выполняется в объеме проекта.

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель ООО «НовМонолитСтрой» по доверенности

ДОЛЬЩИК:

План квартиры

Объект _____-комнатная квартира, расположенная в Доме №1 (поз.№1 СПОЗУ) в подъезде ____,
на ____ этаже, со строительным номером ____. Общая проектная площадь Квартиры составляет _____
кв.м.

План расположения на этаже:

Застройщик: Представитель ООО «НовМонолитСтрой» по доверенности

Дольщик:
