

Договор № \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Нижний Новгород

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-плюс»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Пономарева Виталия Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

**ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 52-RU 52303000-27/3105р-2017 от 28.12.2017 года.
- Земельный участок – Договор купли-продажи земельного участка от 28 октября 2016 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 07 декабря 2016 года, за номером **52-52/124-52/012/706/2016-6757/2**;
- Проектная декларация опубликована на сайте **klevernn.ru**

2. Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4. 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, проектной документацией и проектной декларацией, составленной Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** – ООО «Альфа-плюс», 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** – комплекс жилых домов по ул.Артельной в районе домов №№ 8, 10А, 12А в Советском районе г.Н.Новгорода, дом №1 (по генплану). Кадастровый номер земельного участка 52:18:0070055:830.

1.4. **Объект долевого строительства (квартира)** - жилое помещение – \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (**номер условный**) (далее – «квартира»), общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., состоящей из суммы общей площади квартиры \_\_\_\_\_ кв.м., площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) \_\_\_\_\_ кв.м. и площади балкона (с учетом понижающего коэффициента 0,3) \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_ Многоквартирного дома расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, в районе домов № 8, 10А, 12А, дом №1 (по генплану) (адрес строительный), входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого).

*Общая площадь Объекта долевого строительства* – площадь Объекта долевого строительства согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства без учета площади лоджий/балконов,

*Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства* состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Характеристики Объекта долевого строительства приведены в соответствии с проектной документацией.

Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Многоквартирного дома. Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров ГПНО «Нижтехинвентаризация».

У Дольщика при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в указанном многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно

является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.5. **Проектная декларация** – официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома.

Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию опубликовываются Застройщиком на официальном сайте Застройщика – **klevernn.ru** в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, а также предоставляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и 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.

1.7. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) приведен в Приложении №1 (лист №1) к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 (лист № 2) к настоящему Договору.

Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 (лист №3) к настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщиков привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Многоквартирный дом в срок не позднее IV квартала 2019 года, и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства в состоянии, отвечающем 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 срок не позднее II квартала 2020 года.

2.3. В течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право собственности которого будет находиться в залоге у Дольщика, 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 купли-продажи и т.п.), замену застройщика, замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Дольщика право собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, передачу в залог право собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в аренду, уступку прав и обязанностей по договору купли-продажи, а Дольщик 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 купли-продажи и т.п.);

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

- на передачу в залог права собственности земельного участка/ земельных участков третьим лицам, в аренду, уступку прав и обязанностей по договору купли-продажи, замену застройщика;

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

2.4. 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 действующему законодательству 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 общей приведенной площади Квартиры.

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

В цену договора включены затраты на строительство (создание) Объекта капитального строительства, предусмотренные сметой строительства Объекта, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства, расходы по уплате арендной платы, по подготовке разрешительной документации, расходы на

возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта капитального строительства, и иные затраты, связанные с созданием Объекта капитального строительства.

3.3. Цена Договора оплачивается Дольщиком путем внесения денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** на расчетный счет Застройщика в течение 3 (Трех) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон в случае изменения основных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в Приложении № 1 (лист №3) к настоящему Договору. При изменении цены договора, в случае изменения проектных характеристик, сторонами заключается дополнительное соглашение, которое подлежит государственной регистрации. В случае досрочного расторжения договора после согласованных изменений, объект подлежит возврату в состояние, соответствующее первоначальным проектным характеристикам. При этом сумма затрат Застройщика на выполнение соответствующих работ удерживается из суммы, оплаченной дольщиком по настоящему договору и подлежащей возврату в связи с расторжением договора.

3.5. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется больше общей приведенной площади/общей площади, то Дольщик доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) календарных дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

3.6. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется меньше общей приведенной площади/общей площади, то Застройщик возвращает Дольщику возникшую разницу в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного обращения от Дольщика с указанием реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

## **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. Совместно с Дольщиком или по доверенности от Дольщика (при предоставлении им нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком), осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком для строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, условиями настоящего Договора.

Денежные средства, полученные в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика и считаются Сторонами вознаграждением за осуществление услуг 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 3 (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 5 (Пяти) 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 2 (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, обязательным 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. Уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд до государственной регистрации настоящего договора в размере, порядке и сроки, определённые 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. 10.5. 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 7 (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, соблюдать требования инструкции по эксплуатации Объекта, а также требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

4.4.5. До момента приема Объекта долевого строительства от Застройщика путем подписания передаточного акта 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) календарных 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 после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4.9. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, по обстоятельствам, не связанным с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по настоящему договору, возместить Застройщику по его требованию, понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору.

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. 10.5. настоящего Договора.

4.6. В случае если Застройщиком будут понесены расходы на содержание, ремонт квартиры и общего имущества жилого дома с момента передачи квартиры Дольщику, Дольщик обязуется возместить понесенные Застройщиком расходы при условии предоставления последним подтверждения произведенных расходов.

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.

4.8. 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.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

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

5.1.2. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 10.5. 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 проектной документации.

5.1.5. Информировать Дольщика о процессе строительства Многоквартирного дома путем размещения информации на сайте Застройщика.

### **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.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана по письменному требованию 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 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев (в случае рассрочки платежа) или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного п. 3.3 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (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 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, по письменному требованию Дольщика.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, установленного п.8.2. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил эксплуатации, предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией владельца квартиры.

6.6. 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. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента его государственной регистрации, у Дольщика считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается отчислениями в компенсационный фонд, созданный в соответствии с Федеральным законом № 218 - ФЗ от 29.07.2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

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

7.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через 6 (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.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

8.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (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 получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома

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

9.1. 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 в трехдневный срок с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора об уступке права требования - в трехдневный 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.

9.2. В случае неуплаты Дольщиком Цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу осуществляется одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

10.3. 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.

10.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

10.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 2 (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.

10.6. 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.

10.7. К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

## **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 (Пяти) 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 (Десяти) 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 общего имущества 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 разрешить 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 они разрешаются судом в соответствии с законодательством РФ.

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 своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, пол, СНИЛС, 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, 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 в течение срока действия, а также в течение 5 (Пяти) лет после окончания срока действия договора или после направления Застройщику 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.

12.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

## 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Альфа-плюс»**

ИНН 5260322150 КПП 526201001

ОГРН 1125260001602

Юридический адрес: 603105, г. Нижний Новгород, ул.

Генкиной, дом 43, корпус 1, пом. 2

Почтовый адрес: 603105, г. Нижний Новгород, ул.

Генкиной, дом 43, корпус 1, пом. 2

р/с 40702810142000033055

ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНКА

к/с 30101810900000000603 БИК 042202603

### ДОЛЬЩИК

\_\_\_\_\_/Пономарев В. В./

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

**План Объекта долевого строительства**

**ЗАСТРОЙЩИК**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Альфа-плюс»

\_\_\_\_\_/ Пономарев В. В./

**ДОЛЬЩИК**

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

Месторасположение Объекта долевого строительства на \_\_\_\_ этаже Многоквартирного жилого дома

**ЗАСТРОЙЩИК**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Альфа-плюс»

\_\_\_\_\_/ Пономарев В. В./

**ДОЛЬЩИК**

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

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	10 (9 + 1 подземный)
Общая площадь	6991,48 кв. м.
Материал наружных стен	стены из мелкоштучных каменных материалов (блоков из ячеистых бетонов)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	не нормируется

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Общая приведенная площадь, состоящая из суммы общей площади квартиры и площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5)	
Общая площадь, кв.м.	
Жилая площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд	
Площадь комнаты-1, кв. м.	
Площадь комнаты-2, кв. м.	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь прихожей, кв.м.	
Площадь санузла, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	

**Технические характеристики Объекта долевого строительства:**

- Стены:
- Полы:
- Потолки:
- Двери:
- Окна:
- Лоджии и балконы:
- Водоотведение:
- Водоснабжение:
- Отопление:
- Индивидуальные приборы учёта:
- Вентиляция:
- Электроснабжение:
- Телевидение:

**ЗАСТРОЙЩИК**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Альфа-плюс»

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_/Пономарев В. В./

\_\_\_\_\_/Давыдова О.В. /