

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Нижний Новгород

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Каскад-НН» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 52 № 005548577, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 05 декабря 2016 года, ОГРН 1165275070135, ИНН 5262344706, место нахождения: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, адрес: 603022, Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Тимирязева, дом 7, корпус 4, квартира 74.)

в лице _____,
действующ _____ на основании _____,
именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

Граждан _____ РФ _____,
_____ года рождения, пол – _____, место рождения – _____,
паспорт гражданина РФ _____, выдан _____,
код подразделения _____, состоящий на регистрационном учете по месту жительства по
адресу: _____,
именуемый далее «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны»,
заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения договора являются:

- ✓ Разрешение на строительство Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, проспект Ленина, дом 57, корпус 3 № 52–RU 52303000–27/3132р–2017, выданное 29.12.2017г. Администрацией города Нижнего Новгорода.
- ✓ Договор купли-продажи земельного участка б/н от 22.06.2018г., в отношении земельного участка (далее Земельный участок):
 - кадастровый номер 52:18:0050212:1266;
 - площадь 7712 +/- 31 кв. м.
 - категория земель – земли населенных пунктов;
 - разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
 - расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, проспект Ленина, дом 57, корпус 3.
- ✓ Проектная декларация 18-52-000221-04 от 06.07.2018, размещенная на сайте: KASKAD-NA-LENINA.RU, каскад-на-ленина.рф

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, проспект Ленина, дом 57, корпус 3 (далее – «Многоквартирный жилой дом»).

2.2. По настоящему договору Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, проспект Ленина, дом 57, корпус 3, передать в собственность Дольщика:

_____ комнатную квартиру под номером _____ (_____) – номер строительный (далее – Объект долевого строительства):

- общая площадь квартиры (без учета балкона/лоджии) (по строительным чертежам) _____ (_____) кв. метров,

- площадь комнат:

площадь комнаты 1 _____ кв. метров,

Застройщик _____

Дольщик _____

площадь комнаты 2 _____ кв. метров,
площадь комнаты 3 _____ кв. метров,
- площадь помещений вспомогательного использования _____ (_____) кв. метров,
- площадь балконов (лоджии) _____ (_____) кв. метров, оплачиваемая
Дольщиком площадь балконов с коэффициентом 0,3 (лоджии с коэффициентом 0,5) составляет
_____ (_____) кв. метров,
(все вышеуказанные площади уточняются по результатам обмеров органов технической инвентаризации),
- расположенную в осях _____, на _____ (_____) этаже
Многоквартирного жилого дома, в соответствии с Приложением №1 к договору – Планом Объекта
долевого строительства, являющимся неотъемлемой частью Договора, а
Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого
строительства.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет _____
(_____) кв. м. Под общей приведенной площадью Объекта долевого строительства
понимается суммарная площадь общей площади жилого помещения и площади балкона с коэффициентом
0,3/лоджии с коэффициентом 0,5.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилой;
- этажность: 17/15/12/10;
- количество этажей: 18/16/13/11;
- общая площадь: 21605,1 кв. м;
- материалы наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- класс сейсмостойкости - сейсмостойкость: 3-ий тип здания (Нижний Новгород находится в сейсмически неактивной зоне в соответствии со СНИП II - 7-81).

Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, приложений к нему (в процессе строительства Застройщик в праве, в том числе, но не исключительно: внести архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям обязательных технических регламентов и проектной документации).

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- межквартирные стены: газосиликатные блоки,
- внутриквартирные перегородки: газосиликатные блоки;
- потолки: монолитная железобетонная плита (высота потолка не менее 2,6 метра);
- подготовка под полы (цементно-песчаный раствор) (кроме лоджии/балкона);
- стены: штукатурка;
- остекление лоджий – одинарное, профиль пластиковый;
- окна и балконные двери – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, откосы и подоконные доски не устанавливаются и не предоставляются;
- в Объект долевого строительства устанавливается входная дверь (деревянная, покрытая ДВП), двери межкомнатные не устанавливаются;
- установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки и без предоставления санитарно-технического оборудования и сантехфаянса, предоставляются счетчики холодного и горячего водоснабжения;
- вертикальные стояки телефонизации без ввода в Объект долевого строительства (кабель со входом в дом), без оконечных устройств и абонентского номера;
- отопление – центральное, с разводкой по Объекту долевого строительства, установка приборов отопления;
- электроразводка внутреннего электроснабжения Объекта долевого строительства без установки и без предоставления выключателей и электророзеток, электрическая плита и розетка для электроплиты не устанавливаются и не предоставляются, предоставляется поквартирный электросчетчик.

2.3. Многоквартирный жилой дом и находящийся в нем Объект долевого строительства, расположены на земельном участке (далее земельный участок):

- кадастровый номер 52:18:0050212:1266;
- площадью 7712 +/- 31 кв. м.
- категория земель – земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, проспект Ленина, дом 57, корпус 3.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства – 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Указанный в пункте 2.1. настоящего договора адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. В процессе ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего договора определяется как произведение размера общей приведенной площади объекта долевого строительства (сумма общей площади Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) и 0,3/0,5 площади балкона/лоджии) на стоимость 1 кв. м общей приведенной площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м общей приведенной площади Объекта долевого строительства – _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена 1 кв. м общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанная в настоящем абзаце является фиксированной.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – _____ (_____) кв. м, что соответствует денежной сумме в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

Дольщик оплачивает цену Договора, указанную в абз. 3 настоящего пункта Договора, любым, незапрещенным законодательством РФ способом, в течение 5 (Пяти) банковских дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» включает в себя сумму денежных средств:

- на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства;
- на оплату услуг Застройщика в размере _____% от цены Договора, а также сумму денежных средств, которая может быть получена Застройщиком в результате экономии затрат на строительство.

Полученные Застройщиком денежные средства в счет оплаты услуг застройщика, а так же денежные средства полученные в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика.

3.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате, может быть изменен только при изменении общей площади Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) по результатам обмеров органами технической инвентаризации в случаях, приведенных в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае, если общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более, чем на 4 (Четыре) процента, Дольщик обязуется осуществить соответствующую доплату за разницу между общей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п. 5.1.3. настоящего Договора.

3.4. В случае, если общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии), по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 4 (Четыре) процента, Дольщику возвращаются излишне уплаченные средства в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего

уведомления от Дольщика, при наличии соответствующих экспликаций на Объект долевого строительства из органов технической инвентаризации.

3.5. В случае, если общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии), по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 4 (Четыре) процентов, Стороны не считают это ухудшением качества Объекта долевого строительства и/или существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства. При этом общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) не может быть в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 5 % от общей площади Объекта долевого строительства.

В случае если общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии), по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 5 (Пять) процентов, то при наличии обоюдного согласия сторон, данное обстоятельство не будет считаться ухудшением качества Объекта долевого строительства и существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства и стороны дополнительным соглашением могут согласовать порядок взаиморасчетов при этом условия указанного дополнительного соглашения не могут отменять:

- обязанность Дольщика осуществить соответствующую доплату за разницу между общей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии), но не более чем в размере, рассчитываемом за разницу в 5 (Пять) процентов между общей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) (в случае, если общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора);

- обязанность Застройщика возратить излишне уплаченные средства Дольщику за разницу между общей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии), но не более чем в размере, рассчитываемом за разницу в 5 (Пять) процентов между общей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) (в случае, если общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии), по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора).

3.6. Расчеты, предусмотренные в п. 3.3., 3.4. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра соответствующей площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

3.7. Подписанием настоящего договора стороны подтверждают ознакомление Дольщиков с документацией, предусмотренной статьей 21 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору, передать Объект долевого строительства Дольщику не позднее 01.05.2022 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.1.2. Направить Дольщику сообщение в письменном виде о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

4.1.3. До государственной регистрации договора участия в долевом строительстве оплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд, функции по формированию которого осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ «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», Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Федерации» Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

4.2. Застройщик гарантирует что Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего договора, относится к доле Дольщика.

4.3. В соответствии с действующим законодательством РФ исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются нижеследующими способами:

- право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома (абз. 3 п. 1.2 Договора, п. 2.3. Договора) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом считаются находящимися в залоге у Дольщика с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ «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», Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства Многоквартирного жилого дома при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд (функции по формированию которого осуществляет созданная в соответствии с вышеуказанными федеральными законами публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд)), формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Дольщик обязуется:

5.1.1. Произвести оплату Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

5.1.2. В течение 5 (Пять) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. В противном случае, настоящий договор ничтожен, права на Объект долевого строительства остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам.

Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (в том числе расходы на оплату госпошлины и оформление документов у нотариуса).

В случае, если экземпляр Дольщика договора участия в долевом строительстве в регистрирующий орган предоставляет от имени Дольщика Застройщик, Дольщик в течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего договора оформляет нотариальную доверенность на сотрудников Застройщика с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и соглашений о расторжении настоящего договора. Регистрация настоящего договора, дополнительных соглашений к нему производится представителем Застройщика.

5.1.3. Приступить к приемке от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения предусмотренного п.4.1.2. настоящего договора письменного сообщения от Застройщика. Под приемкой Объекта долевого строительства Дольщиком понимается осмотр Объекта долевого строительства и подписание акта приемки-передачи Объекта долевого строительства либо составление Дольщиком обоснованного отказа от приемки Объекта долевого строительства.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- либо доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Дольщика, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Дольщика письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Дольщика, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Дольщика о смене адреса – доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу указанному в таком уведомлении;

- либо возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика, направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанным в настоящем Договоре адресам (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Дольщика о смене адреса - в связи с отсутствием Дольщика по данному адресу) или в случае неявки Дольщика к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

В случае неполучения Дольщиком корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Дольщика, а датой получения Дольщиком направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Дольщика.

В случае обнаружения в Объекте долевого строительства недоделок и недостатков стороны составляют справку о характере недоделок, с указанием разумных сроков их устранения.

5.1.4. Дольщик оплачивает Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.1.5. В том случае, если Дольщик состоит в браке, он обязан до момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга(и) на заключение настоящего договора либо брачный договор.

5.1.6. Дольщик обязуется самостоятельно нести все расходы (в том числе, в органах технической инвентаризации) по изготовлению технической документации для постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет. В случае, если постановку на кадастровый учет Объекта долевого строительства осуществляет Застройщик, Дольщик обязан оплатить все расходы Застройщика, связанные с постановкой на кадастровый учет Объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления о необходимости возмещения указанных расходов.

5.1.7. Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, управляющей компанией либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

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

5.1.8. В случае выполнения работ (после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или иного документа о приемке-передаче Объекта долевого строительства), предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, без согласования с соответствующими организациями Дольщик самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим. Также после осуществления Дольщиком ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на соответствующие работы, ранее выполненные Застройщиком.

5.1.10. Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона, паспортных данных и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Дольщика по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи Дольщику долевого строительства несет Застройщик.

При уклонении или необоснованном отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев, со дня окончания срока передачи объекта долевого строительства, установленного пунктом 4.1.1. настоящего договора, составить односторонний Акт передачи Объекта долевого строительства и направить его Дольщику. При этом, Объект долевого строительства будет считаться переданным Застройщиком Дольщику с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.3. настоящего Договора.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего Акта передачи. Также Застройщик (или управляющая организация)

вправе с момента составления одностороннего Акта приема-передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.4. настоящего договора.

6.2. В случае смерти гражданина – Дольщика его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным законом от 30 декабря 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» не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

В течение 3-х дней со дня получения свидетельства о праве на наследство, наследник обязан обратиться к Застройщику с заявлением о вступлении в договор участия в долевом строительстве и приступить к принятию Объекта долевого строительства по настоящему договору, с приложением копии свидетельства о смерти и свидетельства о праве на наследство.

При отсутствии заявления о вступлении в договор участия в долевом строительстве на день окончания срока передачи, Объект долевого строительства передается по одностороннему акту приема-передачи, Дольщику долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

6.3. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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», входят в состав наследства Дольщика в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.4. Дольщик вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам.

Дольщик обязан уведомить Застройщика в письменной форме о заключении договора об уступке права требования по настоящему договору в течение 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации соответствующего договора об уступке права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, с приложением копии зарегистрированного договора об уступке.

6.5. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии уплаты Дольщиком Застройщику цены Договора в полном объеме.

6.6. Подпись Дольщика, или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес, паспортные данные, семейное положение, номер телефона, email). Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору (а в случае если законодательством РФ устанавливается более длительный срок хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию настоящее согласие действует период, определяемый в соответствии с законодательством РФ) и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Дольщика без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

Цель обработки персональных данных – заключение настоящего договора участия в долевом строительстве между Дольщиком и Застройщиком.

согласен(а) на обработку персональных данных/не согласен(на) на обработку персональных данных, подпись, число

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.

6.7. Подпись Дольщика, или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре, подтверждает его согласие на передачу права аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Многоквартирного жилого дома, находящегося у Дольщика в залоге, в последующий залог

Застройщик _____

Дольщик _____

кредитной организации (банку), согласно ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного в п. 3.1. настоящего договора срока внесения денежных средств Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.1. настоящего договора срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени).

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает.

7.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут Дольщиком:

7.5.1. В одностороннем порядке в случае:

неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ;

существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

в иных установленных действующим законодательством случаях.

7.5.2. В судебном порядке в случае:

прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

существенного изменения проектной документации Многоквартирного жилого дома, в том числе изменения общей площади Объекта долевого строительства, более, чем на 5%, от общей площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 2.2. Договора;

изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного жилого дома;

в иных установленных действующим законодательством случаях.

7.6. Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.5.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.5.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан вернуть Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется вернуть Дольщику сумму, уплаченную им по настоящему договору, в течение 2 месяцев с даты расторжения

Договора. В случае расторжения настоящего Договора, заключенного Дольщиком, оплата по которому производится, в том числе, за счет денежных средств кредитной организации, по любым основаниям:

- денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату денежного взноса, указанного в п. 3.1. Договора, Дольщик поручает Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, определенный действующим законодательством, на указанный Дольщиком в письменном заявлении рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции в Банке.

7.8. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Дольщика на основании Соглашения сторон, при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных п. 7.5. настоящего договора, возврат денежных средств Дольщику осуществляется в течение двух месяцев с момента подписания сторонами соответствующего соглашения. Уплата процентов за пользование денежными средствами в этом случае не производится, кроме того Застройщик вправе удержать с Дольщика фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору.

7.9. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Застройщиком в случае просрочки Дольщиком внесения платежа в сроки, указанные в ст.9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

7.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, 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 предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом, возникшие в результате замены Дольщиком установленного оборудования и изменений Дольщиком в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства проектных характеристик, существующих на момент сдачи Многоквартирного жилого дома соответствующим надзорным органам.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: 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; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями и претензиями. Срок рассмотрения претензий 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения одной из сторон. Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Если Сторона, в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статьи 139

Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.5. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

9.6. Настоящий договор с Приложением №1, составлен на _____ (_____) листах в _____ (_____) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, и один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №: 1 – План Объекта долевого строительства:

- отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного жилого дома;

- содержащий основные характеристики Многоквартирного жилого дома и основные характеристики Объекта долевого строительства.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему договору.

10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик ООО «Каскад-НН»	Дольщик
Юридический адрес: 603022, г. Н. Новгород, ул. Тимирязева, дом 7, корпус 4, квартира 74 Адрес для направления почтовой корреспонденции: г. Н. Новгород, ул. Максима Горького, д. 260, пом. 38 ИНН 5262344706/КПП 526201001 ОГРН 1165275070135 Расчетный счет 40702810939000001811 в Нижегородском РФ ОА «Россельхозбанк» БИК 042202846 ИНН 7725114488 КПП 526002001 ОГРН 1027700342890 Корр. счет 30101810000000000846 Email: kaskadnn@list.ru оф. сайты: KASKAD-NA-LENINA.RU каскад-на-ленина.рф тел./факс: (831) 422-42-04/ 424-05-53 _____/_____/_____	_____ «____» _____ года рождения, место рождения – _____, гражданин _____ Российской Федерации, пол – _____, паспорт _____, выдан _____ «____» _____ года, код подразделения _____, состоящий _____ на регистрационном учете по месту жительства по адресу: _____ _____ Контактный телефон _____ Email: _____ СНИЛС _____ _____/_____/_____

Застройщик _____

Дольщик _____

План Объекта долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома

Многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, проспект Ленина, дом 57, корпус 3

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилой;
- этажность: 17/15/12/10;
- количество этажей: 18/16/13/11;
- общая площадь: 21605,1 кв. м;
- материалы наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- класс сейсмостойкости - сейсмостойкость: 3-ий тип здания (Нижний Новгород находится в сейсмически неактивной зоне в соответствии со СНИП II - 7-81).

Характеристики Объекта долевого строительства:

_____комнатная квартира под номером _____ (_____) – номер строительный:

- общая площадь квартиры(без учета балкона/лоджии) (по строительным чертежам) _____ (_____) кв. метров,
- площадь комнат:
площадь комнаты 1 _____ кв. метров,
площадь комнаты 2 _____ кв. метров,
площадь комнаты 3 _____ кв. метров,
- площадь помещений вспомогательного использования _____ (_____) кв. метров,
- площадь балконов (лоджии) _____ (_____) кв.метров,
- расположенная осях _____,на _____ (_____) этаже

Многоквартирного жилого дома

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) кв. м. Подобней приведенной площадью Объекта долевого строительства понимается суммарная площадь общей площади жилого помещения и площади балкона с коэффициентом 0,3/лоджии с коэффициентом 0,5.

Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии, соответствующем нижеперечисленным характеристикам:

- межквартирные стены: газосиликатные блоки,
- внутриквартирные перегородки: газосиликатные блоки;
- потолки: монолитная железобетонная плита (высота потолка не менее 2,6 метра);
- подготовка под полы (цементно-песчаный раствор) (кроме лоджии/балкона);
- стены: штукатурка;
- остекление лоджий – одинарное, профиль пластиковый;

Застройщик _____

Дольщик _____

- окна и балконные двери – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, откосы и подоконные доски не устанавливаются и не предоставляются;
- в Объект долевого строительства устанавливается входная дверь (деревянная, покрытая ДВП), двери межкомнатные не устанавливаются;
- установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки и без предоставления санитарно-технического оборудования и сантехфаянса, предоставляются счетчики холодного и горячего водоснабжения;
- вертикальные стояки телефонизации без ввода в Объект долевого строительства (кабель со входом в дом), без оконечных устройств и абонентского номера;
- отопление – центральное, с разводкой по Объекту долевого строительства, установка приборов отопления;
- электроразводка внутреннего электроснабжения Объекта долевого строительства без установки и без предоставления выключателей и электророзеток, электрическая плита и розетка для электроплиты не устанавливаются и не предоставляются, предоставляется поквартирный электросчётчик.