

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Кстово Нижегородской области

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Этап» (сокращенное наименование – ООО «СЗ «Этап»), юридический адрес: город Нижний Новгород, Печерский съезд, дом 32, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Лунькова Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения – _____, пол _____, гражданство РФ, СНИЛС – _____, паспорт _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, состоящая на регистрационном учете по месту жительства по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства: «**Жилой дом № 1 на участке № 1 по улице Парковая в г. Кстово Нижегородской области (5 этап строительства)**», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 52:25:0010328:166 по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Парковая, участок 1 (адрес строительный), именуемый в дальнейшем «Многokвартирный дом» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в собственность Участника долевого строительства объект долевого строительства - Квартиру, указанную в пункте 1.2. настоящего Договора, без внутренней отделки с выполненными в ней работами в соответствии с п. 3.6 настоящего договора, обеспеченную всеми коммуникациями, (далее - Объект долевого строительства или Квартира) и долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:

	Наименование характеристики	Описание характеристики
1.	Вид	Многokвартирный жилой дом № 1 (5 этап строительства)
2.	Назначение	Жилое
3.	Этажность	8 -10
4.	Общая площадь кв.м.	4866,20
5.	Количество жилых помещений	73
6.	Материал наружных стен	Стены трехслойные: Силикатный утолщенный рядовой кирпич марки СУРПо-Ф25/2,0 ГОСТ 379-2015; утеплитель - «ТехноНИКОЛЬ» Техноблок Стандарт» (ТУ 5762-010-74182181-2012); отделка стен - лицевой утолщенный силикатный гладкий кирпич марки СУЛПо-М150/Ф75/2,0 ГОСТ 379-2015.
7.	Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
8.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
9.	Сейсмостойкость	Многokвартирный дом расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов), в связи с чем расчет сейсмостойкости не производится (СП 14.13330.2011 «СНиП II -7-81*. Строительство в сейсмических районах».

Основные характеристики объекта долевого строительства:

1.	Наименование объекта долевого строительства	квартира № ----
2.	Назначение объекта долевого строительства	Жилое
3.	Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	-----
4.	Общая площадь объекта долевого строительства, кв.м.	-----
5.	Количество комнат	
6.	Площадь комнаты – 1, кв.м.	
7.	Площадь комнаты – 2, кв.м.	
8.	Площадь комнаты – 3, кв.м.	
9.	Площадь кухни, кв.м.	
10.	Площадь помещения вспомогательного использования - прихожая, кв.м.	
11.	Площадь помещения вспомогательного использования - санузел, кв.м.	
12.	Площадь лоджии	

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже - графический план Объекта долевого строительства указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- разрешения на строительство № 52-RU525261012006001-06/07/411-2020 от 11.08.2020 года, выданного Министерством строительства Нижегородской области;
- проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) и опубликованной на официальном сайте ООО «СЗ «Этап» www.etap-nn.ru;
- заключения № ЗОС/069/52-000652 от 09.12.2020г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданного Инспекцией государственного строительного надзора Нижегородской области;
- договора № А 938 аренды земельного участка от 26.11.2010 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 10.12.2010 года за № 52-52-14/076/2010-185, соглашения от 22.11.2012г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка №А938 от 26.11.2010г., зарегистрированного Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 30.11.2012г. за № 52-52-14/824/2012-014, соглашения от 06.12.2012г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка № А 938 от 26.11.2010г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 18.12.2012 года за № 52-52-14/825/2012-430, акта приема-сдачи земельного участка от 06.12.2012 года, договора уступки прав от 11.06.2013 года к договору № А 938 от 26.11.2010 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 27.06.2013 года за № 52-52-14/818/2013-347, акта приема-передачи земельного участка от 11.06.2013г. к договору уступки прав от 11.06.2013г. по договору № А 938 от 26.11.2010 года, соглашения от 05.09.2014г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка № А 938 от 26.11.2010г., зарегистрированного Управлением Федеральной службой регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 30.09.2014г. № регистрации 52-52-14/826/2014-138; вступившего 01.09.2014г. в законную силу решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-614/2014.

1.4. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость квадратного метра общей площади Квартиры и мест общего пользования на момент подписания договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Стоимость квадратного метра общей площади лоджии составляет _____ (_____) рублей.

2.3. На момент подписания настоящего договора общая стоимость строительства Квартиры составляет _____ (_____) рублей.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Участник долевого строительства (депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора (депонируемая сумма) после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в течение 5 (пяти) рабочих дней после такой регистрации, но в любом случае **не позднее** «_____» _____ **20** _____ года, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.3.3. настоящего Договора.

Эскроу-агент:

Полное наименование (фирменное наименование): _____

Сокращенное наименование: _____

Место нахождения: _____

Адрес электронной почты: _____

Телефон банка: _____

Депонент: _____

Бенефициар: _____

Депонируемая сумма: _____

2.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

2.6. В течение 20 рабочих дней после окончания строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров организации, проводящей техническую инвентаризацию произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства и окончательные взаиморасчеты.

2.7. В случае, если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает на расчетный счет, указанный в разделе 10 настоящего договора разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п.п. 2.1, 2.2. настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра. Изменение фактической площади Квартиры от проектной допускается не более чем на 5% от указанной в п. 1.1. Договора площади. Расчеты, указанные в настоящем пункте, производятся без использования счета эскроу, открытому в целях расчетов по настоящему Договору. Участник долевого строительства не вправе предъявлять какие-либо претензии и требования по возврату денежных средств к уполномоченному банку. Все подобные претензии предъявляются напрямую к **Застройщику**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик обязуется:

3.1. зарегистрировать настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему в установленном действующим законодательством порядке.

3.2. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению, на строительство Многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

3.3. закончить строительство Многоквартирного дома в 4 квартале 2022 года.

3.4. в течение 20 рабочих дней после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче. Сообщение о готовности Квартиры к передаче направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5. в течение 20 рабочих дней после получения Участником долевого строительства письменного уведомления о вводе Многоквартирного дома (согласно п. 3.4. настоящего договора) передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи законченную строительством и полностью оплаченную Квартиру.

3.6. передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем состоянии:

- Стены - оштукатуренные;
- Полы – железобетонная плита с защитным слоем анкерных соединений, без шумоизоляционного слоя;
- Потолки – железобетонная плита с оштукатуриванием швов, высота потолков – 2,7 м.;
- Канализация - стояки для подключения разводки;
- Водопровод - стояки для подключения разводки по Квартире и сантехнических приборов, с установкой приборов учета воды;

- Сантехническое оборудование – не устанавливается;

- Электрика - ввод электропитания внутрь Квартиры, скрытая электропроводка без эл. арматуры и эл. оборудования, с установкой прибора учета электрической энергии;

- Плита электрическая - не устанавливается;

- Телевидение – кабельное;

- Дверь – входная с замком, деревянная по проекту. Межкомнатные двери не устанавливаются;

- Оконные блоки - ПВХ профиль, остекленные, без установки подоконной доски;

- Отопление – разводка по квартире с установкой нагревательных приборов по проекту.

3.7. передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.8. при передаче Квартиры передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.9. нести ответственность за качество работ согласно действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

3.10. уведомить Участника долевого строительства в десятидневный срок об изменении платежных, почтовых и других реквизитов.

3.11. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.3. договора срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора с оформлением в последующем дополнительного соглашения подписываемого сторонами.

3.12. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, **залог в силу закона** на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилая группа по ул. Парковой седьмого микрорайона, общая площадь 46 251 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Парковая, участок 1 (**кадастровый номер 52:25:0010328:166**), и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч.4 ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ, в пользу Участника долевого строительства **не устанавливается**.

3.13. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке.

3.14. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до её передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик вправе:

3.15. оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

3.16. направлять Участнику долевого строительства уведомления, сообщения, проект Договора, дополнительных соглашений и другую корреспонденцию, за исключением уведомлений указанных в пункте 3.4. настоящего Договора, по адресу электронной почты сообщенному Участником долевого строительства и прописанном в Договоре.

3.17. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в указанный в пункте 4.3. настоящего договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.18. Досрочно передать Участнику долевого строительства Квартиру, но только после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.19. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Квартиры, а также заменить

строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Квартира будет отвечать требованиям СНиП и проектной документации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участник долевого строительства обязуется:

4.1. осуществить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в установленном действующим законодательством порядке.

4.2. своевременно уплатить Застройщику стоимость строительства Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3. в течение 20 рабочих дней после получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче (согласно п. 3.4. настоящего договора) принять от Застройщика по акту приема-передачи завершенную строительством и полностью оплаченную Квартиру. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры Участник долевого строительства обязан принять Квартиру от Застройщика досрочно.

4.4. самостоятельно предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.5. до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, установки решеток, остекления, переустройства коммуникаций и т.д. без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ с инспекцией энергетического надзора. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства.

4.6. предоставлять Застройщику достоверную информацию о своих паспортных данных, регистрации по месту жительства, контактных телефонах, почтовых реквизитах, адресе электронной почты и в случае их изменения в десятидневный срок уведомить Застройщика об этом.

4.7. нести коммунальные и прочие расходы (по техническому обслуживанию и иному содержанию Квартиры) с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или с момента составления Застройщиком акта передачи Квартиры в одностороннем порядке в соответствии с условиями пункта 3.17 настоящего договора.

4.8. возместить Застройщику расходы по технической инвентаризации Многоквартирного дома, проводимой органами технической инвентаризации после завершения строительства при вводе его в эксплуатацию, в порядке указанном в п.2.7. Договора.

4.9. С момента подписания сторонами акта приема - передачи и передачи ключей от Квартиры Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность имущества, находящегося в Квартире и риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры.

4.10. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Многоквартирного дома иных Участников, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

4.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Участник долевого строительства вправе:

4.12. После уплаты Застройщику цены договора в полном объеме и при условии государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры передать свои права на Квартиру третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашением в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

4.13. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При этом Участник долевого строительства обязан известить Застройщика об обнаруженных недостатках в течение 7 (семи) рабочих дней с момента их выявления в течение гарантийного срока. Участник долевого строительства, не предъявивший Застройщику претензию относительно качества работ в указанный срок, теряет право требовать возмещения понесенных убытков в связи с устранением таких недостатков.

4.14. Направлять Застройщику по адресу электронной почты, указанному в настоящем Договоре, любые письма и уведомления.

4.15. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, перечисленных в пункте 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

4.16. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

5.2. Участник долевого строительства, с которым Застройщик заключил настоящий Договор обязуется письменно уведомить Застройщика о предстоящей уступке прав требования, с обязательным указанием паспортных данных, контактных телефонов, адреса электронной почты нового участника долевого строительства и после проведения государственной регистрации договора уступки в трехдневный срок предоставить Застройщику оригинал зарегистрированного договора уступки, либо нотариально заверенную копию данного договора.

5.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка права требования по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с

переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации договора об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по договору об уступке прав требований является юридическое лицо.

5.6. Юридическое лицо, являющееся cedentом по договору об уступке прав требований, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных пунктом 5.3. Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Квартиры. Указанный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, на которые заводом изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на пластиковые окна и монтажные работы по их установке составляет 1 год со дня подписания акта приема-передачи Квартиры. Регулировка фурнитуры производится бесплатно в течение 6 месяцев со дня подписания акта приема-передачи Квартиры, после истечения данного срока Участник долевого строительства вправе заключить договор на обслуживание пластиковых окон с любой специализированной организацией оказывающей данные виды услуг. В гарантийное обслуживание пластиковых окон входит: устранение дефектов профиля ПВХ, кроме наружных механических его повреждений, возникших после подписания акта приема-передачи Квартиры, устранение влаги и дефекта внутри стеклопакета, устранение неправильной работы и поломок фурнитуры, если они не возникли в результате неправильной эксплуатации, регулировка при необходимости фурнитуры для восстановления геометрии створок. Гарантия на монтажные работы по установке пластиковых окон распространяется в случае образования сильного конденсата, наледи на раме, створках, откосах, оконном проеме, продувании окна, смещения отлива. Гарантия на монтажные работы по установке пластиковых окон не распространяется в случае, самовольного ремонта пластиковых окон Участником долевого строительства либо третьими лицами по просьбе Участника долевого строительства.

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

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, 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 участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, он оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. При этом Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства данного предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по

указанному им почтовому адресу настоящий договор считается расторгнутым Застройщиком в одностороннем порядке со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. В случае расторжения договора в соответствии с п. 7.3 настоящего договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением этих денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения своих обязательств в течение действия настоящего договора, по причинам, не зависящим от вины Застройщика, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, возвращаются ему после того, как Участником долевого строительства или Застройщиком будет найден покупатель на данную Квартиру. В этом случае денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в течение 5 дней после внесения новым покупателем суммы необходимой для возврата Участнику долевого строительства.

7.6. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства 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 Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.8. В иных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

8. ФОРС – МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего договора. К таким обязательствам относятся: любой указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего договора; любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе, пожары, наводнения и другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства, любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

8.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 8.1. настоящего договора, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному договору.

8.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.1. настоящего договора, срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 8.1. настоящего договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров между сторонами, споры подлежат рассмотрению в суде, в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации. Окончательный взаиморасчет Стороны закрепляют в акте приема-передачи Квартиры, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте, указанной в настоящем Договоре, факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

9.5. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления

Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведение клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет проводиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Дольщик предоставляет на 10 лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика. Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

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

9.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СЗ «Этап»

603093, г.Н.Новгород, Печерский съезд. 32, т. (831) 278-93-25, 278-93-30, e-mail: etap-nn@rambler.ru

ОГРН 1115260013956, ИНН / КПП 5260307755 / 526001001,

р/с № 40702810900010000968 в филиале Банка Газпромбанк (АО) «Приволжский»,

к/с 30101810700000000764, БИК 042202764, ИНН 7744001497, КПП 526002001,

ОГРН 1027700167110, ОКПО 25565097

Директор ООО «СЗ «Этап» _____ М.А. Луньков
М.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Адрес электронной почты: _____

Контактные телефоны: _____

(синими чернилами подпись, ФИО полностью)

