

**Договор № \_\_ -Ж**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Нижний Новгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтрой-Истейт»**, в лице генерального директора Гущина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и участник долевого строительства

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, граждан \_\_ РФ, пол \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1. 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие в строительстве Объекта: **«Многоквартирный жилой дом с крышной котельной», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Балахна, ул. Чапаева, д. 4а.** Вид – новое строительство. Функциональное назначение – объект непроизводственного назначения: один 6-ти этажный многоквартирный жилой дом с крышной котельной. Состоит из одной секции. Количество этажей в жилом доме – 7 (в том числе один подземный), в доме предусмотрен дополнительно – технический чердак; на крыше располагается крышная котельная. Здание оборудовано лифтом в кирпичной лифтовой шахте. Общая площадь жилого дома составляет 4501,1 кв.м. Наружные стены дома выполняются из кирпича. Наружное утепление – эффективный утеплитель с защитной штукатуркой. Плиты перекрытий – железобетонные многослойные предварительно напряженные безопалубочного формирования. Сейсмичность – менее 5 баллов. Класс энергоэффективности – «С».

Право застройки подтверждено разрешением на строительство № «гу52»-«503101»-«757»-«2016» выданным 21 октября 2016 года Администрацией Балахнинского муниципального района Нижегородской области. Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство 52:16:0030401:85.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить девятиэтажный жилой дом (в том числе 1 подземный), местонахождение которого указано в п. 1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного дома передать Дольщику Объект долевого строительства: жилое помещение - \_\_\_\_\_комнатную квартиру № \_\_\_\_\_ в жилом доме № \_\_ по ГП (выкопировка рабочего проекта – Приложение № 1), расположенную на \_\_\_\_\_этаже (в осях \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_), ориентировочно общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. по данным рабочего проекта (площадь лоджии не входит в общую площадь квартиры и составляет \_\_\_\_\_ кв.м.) (далее – Квартира), без чистовой отделки и долю в местах общего пользования и инженерного оборудования дома.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристика подлежат уточнению после ввода дома в эксплуатацию. При этом площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации.

1.3. Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором стоимость Квартиры и принять ее у Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного в п. 1.1. многоквартирного жилого дома.

1.4. Передача Квартиры оформляется подписанием сторонами акта приема-передачи.

1.5. Срок окончания строительства – III квартал 2018 года. В случае, если Застройщик в установленном законом порядке продлевает срок действия разрешения на строительство, срок окончания строительства переносится соответственно до момента окончания действия нового разрешения на строительство.

1.6. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи в течение 180 (Сто восемьдесят) календарных дней, исчисляемых с момента получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, выданного в установленном законом порядке.

1.7. Застройщик гарантирует отсутствие прав третьих лиц на Квартиру Дольщика.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Дольщик обязуется:**

2.1.1. Передать Застройщику денежные средства в размере, порядке и сроки, определенные в статье 3 настоящего договора.

2.1.2. После завершения строительства жилого дома и сдачи его в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи, приступив к принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Дольщик обязан подписать акт в указанный срок или представить Застройщику в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. Мотивированным отказом считается отказ Дольщика от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства по причине выявленных недостатков

Объекта долевого строительства. Не подписание Дольщиком акта без предоставления мотивированного отказа от его подписания в указанный срок считается немотивированным отказом Дольщика от подписания акта. В случае немотивированного отказа Дольщика от подписания акта, а также в случае неявки и (или) уклонения Дольщика от приема-передачи Объекта и подписания акта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт. С момента подписания акта в одностороннем порядке Объект считается переданным Дольщику, а Застройщик - исполнившим свои обязательства по договору. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта.

2.1.3. С момента подписания акта приема-передачи Объекта нести бремя его содержания, риск его случайной гибели или его случайного повреждения, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта, нести расходы на содержание жилого дома включая расходы на содержание общего имущества домовладельца и придомовой территории пропорционально своей доле домовладения, а также нести другие обязанности, связанные с использованием помещениями в многоквартирном жилом доме, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.4. В случае несвоевременного подписания акта приема-передачи Квартиры со стороны Дольщика или подписания акта приема-передачи Застройщиком в одностороннем порядке возместить расходы на коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта, а также расходы на содержание жилого дома (включая расходы на содержание общего имущества домовладельцев) и придомовой территории пропорционально своей доле домовладения, за период со дня сдачи Объекта в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи Объекта Дольщиком. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора и оплачивается Дольщиком отдельно в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика счета на оплату. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Застройщиком.

2.1.5. Дольщик при подписании Акта приема-передачи квартиры принимает на себя обязательство подписать договор на управление и техническое обслуживание с Управляющей организацией.

2.1.6. 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.

2.1.7. В случае если документы не будут сданы Дольщиком на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, Договор считается незаключенным в силу Гражданского кодекса РФ, а стороны не имеющими каких-либо взаимных обязательств.

2.1.8. Самостоятельно подготовить и оформить технический план и кадастровый паспорт на Квартиру и оплатить сопутствующие расходы за свой счет.

2.1.9. После подписания передаточного акта самостоятельно и за свой счет обратиться за государственной регистрацией права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

2.1.10. В течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

2.1.11. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, пробивки ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установки решеток, остекления, переустройства инженерных 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.

2.1.12. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон (по инициативе Дольщика и при отсутствии вины Застройщика), в соответствии с п. 8.5. Договора, Дольщик обязуется нести все расходы по государственной регистрации такого соглашения о расторжении Договора, а также оплатить расходы по юридическому сопровождению сделки по его расторжению в размере 5000 (Пять тысяч) рублей.

## **2.2. Застройщик обязуется:**

2.2.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства жилого дома, местонахождение которого указано в п. 1.1 договора, в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и ввести дом в эксплуатацию.

2.2.2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

2.2.3. В квартире, подлежащей передаче Дольщику, выполнить следующие работы:

- установка окон из ПВХ-профиля с двухкамерным стеклопакетом с наружным отливом, остекление лоджии из ПВХ-профиля в одно стекло;
- установка входной двери;
- установка межкомнатных перегородок: силикатные блоки b = 125 мм, межквартирные – силикатные блоки b = 250 мм;
- потолки - с перетиркой рустов;
- стены – без штукатурки;
- покрытие полов – стяжка пола не выполняется;
- установка электроплиты не предусмотрена;
- монтаж стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения без выполнения внутриквартирных трубных разводов, без установки сантехнических приборов, с установкой приборов учета;

- монтаж системы отопления согласно проекту: конвекторы, стальные трубы (счетчики не устанавливаются);
- внутриквартирная электроразводка не выполняется, производится установка электрического щитка с прибором учета;
- прокладка телефонного кабеля до щитка без ввода в квартиру.

2.2.4. После приемки дома в эксплуатацию и при выполнении Дольщиком всех договорных обязательств, указанных в статье 3 настоящего договора, передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

2.2.5. Уведомить Дольщика о готовности передачи ему Объекта с указанием срока, в течение которого Дольщик обязан принять Объект у Застройщика.

2.2.6. Использовать денежные средства Дольщика по целевому назначению.

2.2.7. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ по внутренней отделке и установке оборудования Застройщик обязуется оповестить в письменной форме Дольщика до сдачи Объекта в эксплуатацию.

2.2.8. Обеспечить регистрацию Объекта в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

2.2.9. Выполнить в полном объеме свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего договора.

### **2.3. Застройщик вправе:**

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

2.3.2. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком более двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Дольщику. 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.

2.3.3. Досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод жилого многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3.4. 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 СНиП, ТУ и проектной документации.

2.3.5. Информировать Дольщика в процессе строительства жилого многоквартирного дома предусмотренными законодательством способами.

### **2.4. Дольщик вправе:**

2.4.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

2.4.2. 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.

2.4.3. Знакомиться с информацией о процессе строительства, сроках и этапах проведения строительных работ.

## **3. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Стоимость Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего Договора рассчитывается путем умножения общей площади Объекта долевого участия, указанного в п. 1.2. Договора с применением понижающего коэффициента (0,3/0,5 площади балкона/лоджии), на цену 1 квадратного метра равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, что составляет общую стоимость Объекта, указанного в п.1.2. Договора, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Указанная стоимость может быть изменена в соответствии с п.5.2., п.5.3. настоящего Договора.

3.2. Стоимость Объекта долевого строительства включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка) и на оплату услуг Застройщика, стоимость которых определяется по окончании строительства и составляет разницу между стоимостью Объекта долевого строительства и произведенными расходами на его создание.

Суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

3.3. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «ГлавСтрой-Истейт» по следующим реквизитам: р/с 40702810842100000541 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва,

к/с 3010181000000000201, БИК 044525201, ОГРН 1135257007676, ИНН 5259141683, КПП 525901001 либо иным разрешенным законодательством РФ способом.

3.4. Сумма, указанная в п. 3.1. настоящего договора, оплачивается Дольщиком в следующем порядке и сроки:

3.4.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, вносится Дольщиком на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

3.5. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, или, в случаях, предусмотренных действующим законодательством - день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

3.6. При оплате денежными средствами, Дольщик обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка о принятии его к исполнению.

3.7. В случае просрочки Дольщиком внесения платежа, предусмотренного п. 3.4.1. Договора, в течение более чем два месяца, Застройщик имеет право на расторжение договора в одностороннем порядке.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, по письменному требованию Дольщика.

4.4. Право на получение (взыскание) законной или договорной неустойки возникает после предъявления другой стороне письменной Претензии.

#### 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1 Фактическая (реально построенная) общая площадь Квартиры устанавливается по замерам органов технической инвентаризации. Фактическая общая площадь Квартиры, определенная органами технической инвентаризации, может отличаться от общей площади Квартиры по проекту.

5.2. При отклонении фактической (реально построенной) общей площади Квартиры с учетом понижающего коэффициента (½ лоджии) от общей площади квартиры, оплаченной в соответствии с п. 3.1. Договора, сторонами производится перерасчет в соответствии с п. 5.3. Договора.

5.3. Сторонами допускается отклонение плюс-минус 1 кв.м. фактической (реально построенной) общей площади Квартиры с учетом понижающего коэффициента (½ лоджии) от общей площади Квартиры, оплаченной в соответствии с п. 3.1. Договора. При этом стоимость Квартиры, подлежащая внесению Дольщиком по настоящему Договору, не изменяется.

В случае отклонения в сторону уменьшения фактической (реально построенной) общей площади Квартиры с учетом понижающего коэффициента (½ лоджии) более чем на 1 кв.м. от общей площади Квартиры, оплаченной в соответствии с п. 3.1. Договора, Дольщику возвращается разница между суммой внесенной им стоимости и фактической стоимостью Квартиры, определяемой исходя из расчета \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) тысяч) рублей 00 копеек за 1 кв.м.

В случае отклонения в сторону увеличения фактической (реально построенной) общей площади Квартиры с учетом понижающего коэффициента (½ лоджии) более чем на 1 кв.м. от общей площади Квартиры, оплаченной в соответствии с п. 3.1. Договора, Дольщик уплачивает Застройщику разницу между суммой внесенной им стоимости и фактической стоимостью Квартиры, определяемой исходя из расчета \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) тысяч) рублей 00 копеек за 1 кв.м.

Расчеты согласно настоящему пункту должны быть проведены до даты подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. При определении подлежащей внесению/возврату суммы в расчет принимается стоимость Квартиры, внесенной Дольщиком.

#### 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге:

- право собственности на земельный участок с кадастровым номером 52:16:0030401:85, принадлежащий Застройщику на основании договора аренды земельного участка от 27 апреля 2015 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 07 мая 2015 года, № регистрации 52-52/104-52/015/800/2015-959/1.

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

6.3. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на передачу третьим лицам в залог прав на земельный участок с кадастровым номером 52:16:0030401:85; на регистрацию прав залога на земельный участок с кадастровым номером 52:16:0030401:85 и внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору также обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ, путем заключения договора со страховой компанией, входящей в список ЦБ. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до даты, указанной в п. 1.6. настоящего Договора.

6.5. До момента подписания настоящего Договора Дольщик ознакомлен с условиями и Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика, а также получил сведения о Страховщике. Полис (договор страхования) получен на руки Дольщиком при подписании настоящего Договора.

6.6. Страховым случаем по договору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

- 1) решение суда об обращении взыскания на предмет залога (п. 6.1. Договора);
- 2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно произошло вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (далее – форс-мажор).

7.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

7.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить документ компетентного органа для их подтверждения.

7.4. В случае более чем трехмесячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного трехмесячного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении и последствиях его прекращения. В случае непринятия сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении Договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

8.3. Все приложения к Договору, соглашения о внесении в Договор изменений и дополнений являются его неотъемлемой частью.

8.4. Ни одна из сторон не вправе отказаться от выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств в одностороннем порядке, кроме случаев особо оговоренных в последующих статьях договора.

Договор считается полностью выполненным Застройщиком с момента подписания сторонами акта приема-передачи построенной Квартиры и получения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области положительного заключения по состоянию пакета представленных Застройщиком документов.

Договор считается выполненным Дольщиком после полной оплаты стоимости Квартиры согласно п. 3.1. настоящего договора и принятия Квартиры по акту приема-передачи в собственность.

8.5. Изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом стороны составляют письменное соглашение о досрочном расторжении настоящего договора, подписываемое обеими сторонами Договора.

Кроме того стороны вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае нарушения существенных условий настоящего Договора одной из них.

Под существенным нарушением существенных условий понимается однократное, длящееся более чем два месяца, нарушение сроков финансирования строительства дома, предусмотренных п. 3.4. Договора.

При этом Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем 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 предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования 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 застройщик имеет право на расторжение Договора в одностороннем порядке.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае расторжения договора Застройщик производит возврат Дольщику фактически полученной от него к этому моменту суммы.

8.6. Уступка права требования допускается только после уплаты Дольщиком всей стоимости доли или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Дольщиком права требования по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта. В случае уступки права требования Дольщик, уступающий свои права, обязуется сообщить Застройщику о состоявшейся уступке прав требования и данные о новом дольщике в письменном виде в течение 5 календарных дней с даты подписания соглашения об уступке права требования по договору.

В случае уступки права требования по договору, Застройщик в свою очередь обязуется уведомить об этом Страховщика в письменной форме в течение 5 календарных дней с момента получения от Дольщика уведомления о состоявшейся уступке права требования. С момента уведомления Страховщика права выгодоприобретателя по договору страхования переходят лицу, на которое совершена уступка права требования.

8.7. На Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается пятилетний гарантийный срок со дня передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.8. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается гарантийный срок три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства.

8.9. В случае, если договорами на присоединение и/или иными соглашениями с собственниками внешних инженерных сетей, к которым осуществляется подключение Объекта долевого строительства, предусмотрена передача полностью или частично наружных инженерных сетей в собственность этих лиц (организаций), то такие сети полностью или частично передаются в собственность указанных лиц или организаций в порядке, предусмотренном соответствующими договорами и/или соглашениями.

8.10. Стороны устанавливают досудебный претензионный порядок урегулирования споров по настоящему договору.

Если при соблюдении претензионного порядка соглашение между сторонами об урегулировании спора достигнуто не будет, спор передается для рассмотрения в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

8.11. Застройщик обязуется письменно (заказным письмом с уведомлением) в 3-дневный срок сообщить Дольщику об изменении своего юридического или почтового адреса, банковских реквизитов, а Дольщик в этот же срок Застройщику - об изменении своего места жительства (адреса регистрации по месту жительства и фактического места жительства), паспортных данных, телефонов.

8.12. Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

8.13. Приложение № 1 – выкопировка рабочего проекта с планом квартиры № \_\_\_\_.

## РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**ООО «ГлавСтрой-Истейт»**

Юр. адрес: 603074, г. Н.Новгород, ул. Куйбышева, д. 67, пом. П2, офис 6.

Почтовый адрес: 603074, г. Н.Новгород, а/я 23.

Тел.: 8 (831) 282-77-70

ИНН 5257141683, КПП 525901001, ОГРН 1135257007676, ОКПО 25674225, ОКВЭД 45.20,

р/с 40702810842100000541 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва,  
к/с 30101810000000000201, БИК 044525201.

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

\_\_\_\_\_ /Д.А. Гуцин/

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

М.П.