

Договор участия в долевом строительстве Ц ____ /2017

г. Дзержинск Нижегородской обл.

«__» _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строймонтаж-Проект», свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серии 52 АА № 000782842 от 25 декабря 2002 года, ОГРН 1025201768855, место нахождения: Нижегородская обл., гор. Дзержинск, ул. Петрищева, 31А, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Мартынова Александра Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и,

, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем.

И. Основания для заключения Договора

Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- государственная регистрация права аренды на земельный участок от 07.05.2013 на основании договора аренды земельного участка № 3035-ю/к от 21 мая 2014 года с кадастровым номером 52:21:0000124:47 общей площадью 3761 кв. м., Дополнительного соглашения №1 от 31 июля 2014 года к Договору аренды земельного участка № 3035-ю; Договора от 25 августа 2014 года о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №3035-ю от 21.05.2014 года; Дополнительного соглашения №2 от 10 октября 2014 года к Договору аренды земельного участка № 3035-ю от 21.05.2014 года;
- разрешение на строительство № гп 52302000 – 799 от 19 декабря 2014 г. (выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Дзержинска Нижегородской области) – многоквартирный дом со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания и крышной котельной, расположенные по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр. Циолковского, 88 А;
- Разрешение на строительство №гп52302000–799 выдано 09 июня 2015 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Дзержинска Нижегородской области с изменениями, внесенными в разрешение на строительство от 19.12.2014 и в постановление Администрации города Дзержинска от 19.12.2014 №5549 «О выдаче разрешения на строительство» на основании постановления Администрации города Дзержинска от 09.06.2015 г. №1822»;
- Разрешение на строительство № 52-гп52302000–799-2014 выдано 20 октября 2016 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Дзержинска Нижегородской области с изменениями, внесенными в разрешение на строительство от 19.12.2014 №гп52302000-799, на основании постановления Администрации города Дзержинска от 20.10.2016 №3825 «О внесении изменений в постановление администрации города Дзержинска от 19.12.2014 №5549».

II. Предмет и общие положения Договора

2.1. **Застройщик** принимает на себя обязательство по строительству двадцати четырехэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания, расположенные по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр. Циолковского, 88 А (адрес строительный) (далее - **Многokвартирный дом**).

2.2. При заключении настоящего Договора **Стороны** руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом дополнений и изменений, действующих на момент заключения настоящего Договора.

2.3. Предметом настоящего Договора являются обязательства **Застройщика** своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многokвартирный дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многokвартирного дома** передать в собственность **Дольщику** Объект

долевого строительства и долю в праве общей собственности на общее имущество в **Многоквартирном доме**, входящие в состав **Многоквартирного дома**.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является _____комнатная квартира № __ (____),

общей проектной площадью с учетом лоджии – _____ кв.м.,

общей площадью по проекту без учета лоджии – _____ кв.м.,

проектной площадью лоджии – _____ кв.м.

проектной жилой площадью – _____ кв.м., расположенная на _____ этаже жилого

Многоквартирного дома (далее – **Квартира**). Фактическая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) определяется по результатам обмеров органами учета технической инвентаризации.

Общим имуществом является имущество Многоквартирного дома, необходимое для обслуживания Помещений, состав которого определяется в соответствии с законодательством РФ.

2.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, предусмотренный проектом, составляет – **II квартал 2017 года**.

В случае если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в срок, указанный в настоящем пункте, **Застройщик**, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направляет **Дольщику** соответствующую информацию с указанием нового срока и предложение о внесении изменений в Договор (далее – **Предложение**).

Предложение направляется **Дольщику** заказным письмом с уведомлением с указанием срока заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, который составляет 14 (Четырнадцать) дней.

2.5. Общая площадь Квартиры уточняется Сторонами на основании данных органа учета и технической инвентаризации г. Дзержинска при подписании договора приема-передачи.

- В случае увеличения общей проектной площади с учетом лоджии – _____ кв.м. Дольщик будет обязан доплатить за разницу между общей проектной площадью с учетом лоджии – _____ кв. м., указанной в п.2.3. настоящего Договора, и общей проектной площади с учетом лоджии определенной на основании данных органа учета технической инвентаризации из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м. площади.

- В случае уменьшения общей проектной площади с учетом лоджии – _____ кв.м., **Застройщик** будет обязан вернуть разницу между общей проектной площадью с учетом лоджии – _____ кв. м., указанной в п.2.3. настоящего Договора, и общей проектной площади с учетом лоджии, определенной на основании данных органа учета и технической инвентаризации из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м. площади.

2.6. Предметом настоящего Договора являются обязательства **Дольщика** оплатить предусмотренную п.3.1. настоящего Договора цену, и принять в собственность **Квартиру** и долю в праве общей собственности на общее имущество в **Многоквартирном доме**, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.7. По настоящему Договору **Застройщик** привлекает денежные средства **Дольщика** в порядке, установленном в разделе III настоящего Договора.

2.8. **Дольщик** уведомлен, что на момент заключения настоящего договора право аренды земельного участка, предоставленного **Застройщику** для строительства **Многоквартирного дома**, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № НКЛ-2832 от 09.12.2015г. (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство **Многоквартирного дома**. При этом от ПАО «Сбербанк России» в соответствии с п.2 ч.6 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

В соответствии с условиями кредитного договора **Застройщик** обязан направить в течение 3 (трех) рабочих дней денежные средства, поступившие от **Дольщика** по настоящему договору, в счет досрочного погашения задолженности по Кредитному договору в размере не менее залоговой стоимости Объекта долевого строительства.

После погашения задолженности **Застройщиком** перед ПАО «Сбербанк России» имущественные права на объект долевого строительства выводятся из залога ПАО «Сбербанк России» путем подписания дополнительного соглашения к договору залога имущественных прав, заключенному между **Застройщиком** (залогодатель) и ОАО «Сбербанк России» (залогодержатель).

Настоящий Договор заключается **Застройщиком** с письменного согласия ПАО «Сбербанк России».

На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме обременений ПАО «Сбербанк России».

III. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. По соглашению **Сторон Цена договора** включает в себя:

- Сумму денежных средств, необходимых для строительства **Квартиры**, исчисляемых исходя из фактически понесенных им **Застройщиком** затрат и оплаты услуг **Застройщика**, составляющую: рублей 00 копеек.

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства в части оплаты услуг **застройщика** расходуются **застройщиком** по своему усмотрению.

3.2. **Цена договора** уплачивается **Дольщиком** в следующем порядке:

3.2.1. Денежные средства, указанные в абз.2 п.3.1. настоящего Договора, уплачиваются **Дольщиком** путем внесения их (денежных средств) в кассу **Застройщика** в следующем порядке:
в срок до **29 апреля 2017 года**;

Внесение денежных средств, указанных в п. 3.2.1. в более ранние сроки не считается нарушением условий договора.

3.3. Обязательство **Дольщика** по оплате **Цены договора** считается исполненным надлежащим образом с момента поступления в кассу **Застройщика** или иным не запрещенным законодательством РФ способом денежных средств, указанных в п.3.1. настоящего Договора, в полном объеме, в порядке и сроки, установленные п.3.2. Договора, о чем **Застройщик** выдает **Дольщику** справку об оплате **Цены договора**.

IV. Срок передачи, передача и принятие Квартиры.

4.1. **Застройщик** обязуется передать в собственность **Дольщику** **Квартиру** в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Сообщение о готовности объекта к передаче направляется **Застройщиком** заказным письмом или вручается **Дольщику** лично под роспись.

4.2. В течение 14 рабочих дней с момента получения **Дольщиком** сообщения о готовности объекта к передаче, **Застройщик** передает, а **Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры** по Акту о технической готовности **Квартиры** (далее - Акт).

4.3. В течение 14 рабочих дней с момента подписания Акта, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и не позднее срока, указанного в п.4.1. настоящего Договора, **Застройщик** обязан передать, а **Дольщик** обязан принять **Квартиру**.

Передача **Квартиры** **Застройщиком** и принятие ее (**Квартиры**) **Дольщиком** осуществляется по подписываемому **Сторонами** договору приема-передачи.

4.4. Право собственности на **Квартиру** и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в **Многоквартирном доме** **Дольщик** приобретает с момента государственной регистрации права собственности на **Квартиру** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности на **Квартиру** **Дольщик** несет самостоятельно за счет собственных средств.

4.6. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными в полном объеме с момента подписания **Сторонами** договора приема-передачи.

4.7. При уклонении **Дольщика** от принятия **Квартиры** в срок, предусмотренный п.4.3. настоящего Договора, или при отказе **Дольщика** от принятия **Квартиры**, за исключением случая, указанного в п.5.4. настоящего Договора, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.4.3. настоящего Договора, составляет односторонний акт о передаче **Квартиры**, что будет являться надлежащим исполнением обязательства по передаче **Квартиры**.

V. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок для **Квартиры** составляет 5 (пять) лет, при условии невнесения Дольщиком изменений в конструкции многоэтажного дома

5.2. Течение гарантийного срока начинается со дня передачи **Квартиры Дольщику**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Дольщику** объекта долевого строительства, составляет три года.

Течение гарантийного срока начинается со дня подписания первого договора приема-передачи.

5.4. В случае если качественное состояние **Квартиры** не соответствует условиям, предусмотренным п.6.1.1. настоящего Договора, **Застройщик** в течение 2(двух) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию безвозмездно устраняет недостатки.

5.5. Застройщик снимает с себя гарантийную обязанность при изменении Дольщиком следующих видов работ:

- Замена конвекторов на радиаторы, подключение дополнительных приборов отопления и подогрева полов, внесение изменений схемы подводки системы отопления.

- Нарушение прочности конструкций внутренних, наружных стен и полов (штробление стен под подводки труб системы отопления, ГВС, ХВС и кондиционирования).

- Внесение изменений в конструкцию при применении материалов, увеличивающих нагрузку на плиты перекрытия.

5.6. 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.

VI. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Во исполнение настоящего Договора **Застройщик** обязуется:

6.1.1. Произвести следующие виды работ и передать **Квартиру** в следующем качественном состоянии:

- Потолки – перетирка цементным раствором;
- Стены – штукатурка кирпичных стен;
- Полы – цементная подготовка под полы;
- Остекление – тройное, окна ПВХ
- Отопление – по проекту (радиаторы);
- Канализация – стояки;
- Водопровод – стояки;
- Электрика – ввод электропитания внутрь квартиры, скрытая электропроводка без эл.оборудования и установочных изделий, установка узла учета эл.энергии;

• Дверь – входная металлическая;

• Балкон, лоджия – по проекту, ПВХ

• -отделочные работы в соответствии со Спецификацией №1;

• -электромонтажные работы, в соответствии со Спецификацией №1;

• -сан.технические работы, в соответствии со Спецификацией №1.

6.1.2. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее чем через 10 рабочих дней после получения такого разрешения.

6.1.3. Направить **Дольщикам** сообщение о завершении строительства **Многоквартирного дома** и готовности **Квартиры** к передаче в сроки и в порядке, установленные в разделе IV настоящего Договора.

6.1.4. В срок, указанный в п.4.1. настоящего Договора, передать **Дольщику Квартиру** по договору приема-передачи, качество которой соответствует условиям настоящего Договора.

6.2. **Застройщик** имеет право:

6.2.1. Требовать от **Дольщика** уплаты **Цены договора**, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

6.2.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

6.2.3. Досрочно исполнить свои обязательства по передаче квартиры.

6.2.4. При производстве работ указанных в Спецификации №1 к настоящему Договору Застройщик использует строительные материалы в соответствии с Проектной документацией. Материалы должны соответствовать ГОСТУ. Подрядчик имеет право замены строительных материалов по своему усмотрению на аналогичные, соответствующие ГОСТу.

VIII. Права и обязанности Дольщика.

7.1. Во исполнение настоящего Договора **Дольщики** обязуется:

7.1.1. Уплатить **Застройщику** предусмотренную п.3.1. настоящего Договора **Цену договора** в порядке, предусмотренном п.3.2. Договора.

7.1.2. Принять **Квартиру** в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.3. С момента передачи **Квартиры** по Акту технической готовности Квартиры нести бремя содержания **Квартиры**.

7.1.4. В случае увеличения общей площади **Квартиры** по сравнению с данными органа учета и технической инвентаризации г. Дзержинска, оплатить разницу, в размере и порядке, предусмотренном п.2.5. настоящего Договора.

7.1.5. В случае заключения договоров уступки прав требования по настоящему Договору **Дольщики** обязан известить **Застройщика** путем направления заказного письма с уведомлением.

7.1.6. **Дольщики** обязуется до заключения договора приема-передачи **Квартиры** не производить перепланировку **Квартиры**.

7.1.7. **Дольщики** обязан зарегистрировать право собственности на **Квартиру** в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. **Дольщики** имеют право:

7.2.1. Дольщики имеет право уступить право требования по настоящему Договору (в том числе и в части требования) после уплаты им **Цены договора** или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.2.2. Требовать от **Застройщика** передачи **Квартиры** не позднее срока, предусмотренного п.4.1. настоящего Договора.

7.2.3. Требовать безвозмездного устранения недостатков в случаях, предусмотренных п.п.5.4., 6.1.1. настоящего Договора.

7.2.4. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по причинам, не зависящим от вины Застройщика, уведомив об этом Застройщика письменно с указанием причины и даты расторжения с соблюдением требований п.8.2. настоящего Договора.

7.2.5. Дольщики имеют право на уступку своих прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором участия в долевом строительстве без получения согласия других дольщиков по данному договору.

7.2.6. Дольщики при подписании настоящего Договора ознакомлен с Регламентом по качеству отделочных работ, выполняемых в квартирах и гарантийными обязательствами Застройщика по отделочным работам, электромонтажным и сан. техническим работам

7.2.7. Дольщики дают Застройщику согласие на передачу в залог имущества, которое указано в частях 1-3 статьи 13 ФЗ - 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», за исключением случая передачи в залог Банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 ФЗ - 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 ст.13 ФЗ - 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

7.2.8. В соответствии с действующим законодательством, в обеспечение исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве Застройщик и Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (Лицензия СИ № 0072, ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, место нахождения: 109457, город Москва, улица Окская, дом 13, офис 4501) заключили Генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого или нежилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-6261/2016 от 19 февраля 2016 года. В соответствии с Генеральным договором страхования подтверждением принятия на страхование ответственности по договору участия в долевом строительстве является выдача страховщиком страхового полиса с указанием выгодоприобретателя – участника долевого строительства.

7.2.9. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства находится в залоге предоставленный для строительства на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000124:47 общей площадью 3761 кв. м., расположенном в г. Дзержинске Нижегородской области, пр. Циолковского, 88 А и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

VIII. Расторжение Договора.

Расторжение Договора по инициативе Дольщика.

8.1. **Дольщики** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Квартиры** в срок, превышающий предусмотренный п.4.1. Договора передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения обязательства, предусмотренного п.5.4. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству **Квартиры**.

Существенным нарушением требований к качеству **Квартиры** является невозможность ее использования по назначению.

- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.2. При отказе Дольщика от исполнения Настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, в соответствии с п.7.2.4. Договора, Застройщик вправе удержать с Дольщика штраф в размере 10 % от Цены Договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора **Дольщики** направляет **Застройщику** уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора с указанием причины такого отказа.

Указанное уведомление направляется **Дольщикам** по почте заказным письмом с описью вложения.

8.3. При отказе **Дольщиков** от исполнения Договора, в порядке, предусмотренном пунктом 8.1. настоящего Договора, **Застройщики** обязаны возвратить денежные средства, уплаченные **Дольщиками** в счет **Цены договора**, а также уплатить проценты на эту сумму в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Дольщиками**.

Денежные средства, уплаченные **Дольщиками** в счет **Цены договора**, и проценты за пользование чужими денежными средствами возвращаются **Застройщиком** в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

8.4. Если в течение срока, установленного абзацем 2 п.8.3. настоящего Договора, **Дольщики** не обратились к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Дольщиком** в счет **Цены договора**, и процентов на эту сумму, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Дольщику**.

8.5. По требованию **Дольщиков** настоящий Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства **Многоквартирного дома**, в состав которого входит **Квартира**, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок **Квартира** не будет передана **Дольщикам**;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося **Многоквартирного дома**, в состав которого входит **Квартира**, в том числе существенного изменения размера **Квартиры**;

Существенным изменением размера **Квартиры** является превышение общей площади **Квартиры**, полученной в результате обмеров органами технической инвентаризации по окончании строительства, над общей площадью **Квартиры**, предусмотренной в п.2.3. настоящего Договора, более чем на 10 (десять) метров.

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

8.6. При расторжении настоящего Договора по инициативе **Дольщиков**, в порядке, предусмотренном пунктом 8.5. настоящего Договора, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Дольщиком** в счет **Цены договора**, а также уплатить проценты на эту сумму в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Дольщиком**.

Если участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются **Застройщиком** в двойном размере.

Денежные средства, уплаченные **Дольщиками** в счет **Цены договора**, и проценты за пользование чужими денежными средствами возвращаются **Застройщиком** в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

8.7. Если в течение срока, установленного п.8.6. настоящего Договора, **Дольщики** не обратились к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Дольщиками** в счет **Цены договора**, и процентов на эту сумму, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Дольщикам**.

Расторжение Договора по инициативе Застройщика.

8.8. В случае систематического нарушения **Дольщиками** сроков внесения платежей, установленных п.3.2. настоящего Договора (то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца), **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.9. При наличии оснований, предусмотренных п.8.8. настоящего Договора, **Застройщик** заказным письмом с уведомлением о вручении направляет **Дольщикам** предупреждение о необходимости погашения **Дольщиками** задолженности по уплате **Цены договора** и о последствиях неисполнения такого требования.

Если в течение тридцати дней после направления указанного в настоящем пункте предупреждения **Дольщики** не исполнит требование **Застройщика** о погашении задолженности, **Застройщик** вправе воспользоваться своим правом на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, согласно п.8.8. настоящего Договора.

8.10. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора **Застройщик** направляет **Дольщикам** уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора.

Указанное уведомление направляется **Застройщиком** по почте заказным письмом с описью вложения.

8.11. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Дольщиками** в счет **Цены договора** в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

8.12. Если в течение указанного в п.8.11. настоящего Договора срока **Дольщики** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Дольщиками** в счет **Цены договора**, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Дольщикам**.

8.13. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

8.14. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по обоюдному согласию **Сторон**.

В случае, предусмотренном настоящим пунктом, денежные средства, уплаченные **Дольщиками** в счет **Цены договора**, возвращаются **Застройщиком** в течение трех рабочих дней после заключения договора участия в долевом строительстве с новым участником и получения от него (нового участника) денежных средств на строительство **Квартиры**.

IX. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров.

9.1. **Стороны** по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, когда одна Сторона, заключившая Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении исполнить обязательство.

9.3. В случае нарушения установленного п.3.2. настоящего Договора порядка и срока платежей по уплате **Цены договора, Дольщики** уплачивают **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.

Просрочкой считается нарушение срока внесения платежа более чем на 3 (три) дня.

9.4. В случае нарушения предусмотренного п.4.1. настоящего Договора срока передачи **Дольщику Квартиры, 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 участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

9.5. Споры и разногласия **Сторон** по настоящему Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

Х. Прочие условия.

10.1. Настоящий договор и уступка прав требования по нему подлежат государственной регистрации. Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора, любых изменений и дополнений к нему, всех договоров об уступке прав требований по нему, а также права собственности Дольщиков на Квартиру, не входят в обязанности **Застройщика** по настоящему Договору и в **Цену Договора**.

При заключении с третьим лицом, уполномоченным Застройщиком на представление его интересов и интересов **Дольщика** в регистрирующем органе (поверенный) соглашения о порядке государственной регистрации настоящего Договора и в соответствии с указанным соглашением Дольщик оплачивает вознаграждение поверенного в размере 4 000 (Четыре тысячи), а также свою часть государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, а **Застройщик** со своей стороны обязуется обеспечить заключение и исполнение указанным третьим лицом (поверенным) вышеуказанного соглашения о порядке регистрации, в частности оплатить в установленном размере свою часть государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и предоставить в распоряжение поверенного подлинный экземпляр соответствующего платежного поручения. При этом **Дольщик** компенсирует **Застройщику** расходы по оплате государственной пошлины путем оплаты суммы в размере 3000 (Три тысячи) рублей 00 копеек на счет **Застройщика** на основании настоящего Договора.

10.2. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию **Сторон**.

Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительным все другие обстоятельства или представления, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор и все дополнительные соглашения к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.4. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента выполнения **Сторонами** его условий.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру – для каждой из **Сторон**, один - для регистрирующего органа.

ХI. Форс-мажор.

11.1. Ни одна из **Сторон** не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательства, если неисполнение будет являться следствием таких

обстоятельств, как наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, война или военные действия, возникшие после заключения Договора.

Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана немедленно, однако не позднее 20 дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме другую Сторону и в их наступлении, и в предполагаемом сроке действия и в прекращении. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены торговой (торгово-промышленной) палатой или иным компетентным органом или организацией. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает эту Сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

11.3. Если вследствие обстоятельств непреодолимой силы невозможность полного или частичного исполнения обязательств будет существовать свыше шести месяцев, **Стороны** будут иметь право расторгнуть настоящий Договор полностью или частично без обязанностей по возмещению возможных убытков (в том числе расходов).

ХII. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Дольщик

ООО«Строймонтаж-Проект»
606008, Нижегородская область,
г. Дзержинск, ул. Петрищева, 31А
ИНН 5249056515
КПП 524901001
р/с 40702810342000006400
к/с 30101810900000000603
Волго-Вятский банк Сбербанка России
г. Нижний Новгород
БИК 042202603

Генеральный директор

А.С.Мартынов
