

Договор участия в долевом строительстве ПЗ1А-XX/201X

г. Дзержинск Нижегородской обл.

«XX» _____ 201Xг.

Общество с ограниченной ответственностью «Автоинвест», свидетельство о государственной регистрации юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица серии 52 № 003399317 от 13 декабря 2007 года, ОГРН 1075249010286, место нахождения: Нижегородская обл., гор. Дзержинск, ул.Петрищева, дом 35А, помещение П5, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Лебедевой Светланы Сергеевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны и,

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

I. Основания для заключения Договора.

Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- государственная регистрация права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.08.2017г. с кадастровым номером 52:21:0000139:72 общей площадью 4012 кв. м.
- Разрешение на строительство № 52-гу52302000-1086-2016 выдано 30 декабря 2016 года Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Дзержинска Нижегородской области в соответствии с Постановлением Администрации города Дзержинска Нижегородской области «О выдаче разрешения на строительство» от 30 декабря 2016 года № 4820 – многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 52:21:0000139:72 общей площадью 4012 кв.м. по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31А, Постановления Администрации города Дзержинска Нижегородской области «О внесении изменения в постановление администрации города Дзержинска от 30.12.2016 № 4820» от 06 февраля 2017 года № 234.

II. Предмет и общие положения Договора

2.1. **Застройщик** принимает на себя обязательство по строительству многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 52:21:0000139:72 общей площадью 4012 кв.м. по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31А (адрес строительный) (далее – **Многоквартирный 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 **Многоквартирный дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** передать в собственность **Дольщику** Объекты долевого строительства и долю в праве общей собственности на общее имущество в **Многоквартирном доме**, входящее в состав **Многоквартирного дома**.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является однокомнатная квартира № **XX** (_____),

общей проектной площадью с учетом лоджии с коэффициентом 0,5 – **XXX** кв.м.,

общей площадью по проекту без учета лоджии с коэффициентом 0,5 – **XXX** кв.м.,

проектной площадью лоджии с коэффициентом 0,5 – **XXX** кв.м.,

проектной жилой площадью – **XXX** 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, а также земельный участок на котором расположен Многоквартирный дом, транспортная и инженерная инфраструктура необходимое для обслуживания Помещений, состав которого определяется в соответствии с законодательством РФ.

2.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, предусмотренный проектом – **III квартал 2018 года**, но не позднее **30 декабря 2019 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 и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским кодексом РФ.

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

В случае увеличения общей площади Квартиры Дольщик будет обязан доплатить за разницу между общей площадью, указанной в п. 2.3 настоящего Договора и общей площадью, определенной на основании данных органа учета и технической инвентаризации из расчета 47 750,15 (Сорок семь тысяч семьсот пятьдесят) рублей 15 копеек за 1 кв.м. площади.

В случае уменьшения общей площади Квартиры Застройщик будет обязан вернуть разницу между общей площадью, указанной в п. 2.3. настоящего Договора и общей площадью, определенной на основании данных органа учета и технической инвентаризации из расчета 47 750,15 (Сорок семь тысяч семьсот пятьдесят) рублей 15 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. **Застройщик** гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора **Квартира** не обременена правами третьих лиц.

2.9. В течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право собственности которого будет находиться в залоге у Дольщика, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, и т.п.), замену Застройщика, замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Дольщика права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, а Дольщик подписанием настоящего договора подтверждает и дает свое согласие:

- на преобразование земельного участка, в том числе его разделения на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, и т.п.);

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

- на передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, замены застройщика;

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

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 Застройщиком затрат на строительство, в том числе затраты на освоение инженерного обустройства земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру (затраты Застройщика) и оплаты услуг Застройщика, составляющую: **XXX () рублей XX 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:

• Денежные средства в размере: **XXX () рублей XX копеек** перечисляются на расчетный счет **Застройщика** не позднее 10 рабочих дней после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Внесение денежных средств в более ранние сроки не считается нарушением условий договора.

3.3. Обязательство **Дольщика** по оплате **Цены договора** считается исполненным надлежащим образом с момента поступления на расчетный счет **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**.

3.4. Цена договора не включает в себя расходы, связанные с государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области настоящих любых изменений к договору и права собственности дольщика на объект долевого строительства, расходы за услуги по проведению технической инвентаризации и постановки на кадастровый учет объекта долевого строительства, оплачиваются Дольщиком за счет собственных средств. В случае, если вышеуказанные затраты были оплачены за счет средств Застройщика, то Дольщик обязуется компенсировать последние в течение 3-х рабочих дней с момента уведомления Застройщиком.

Цена договора также не включает в себя расходы за услуги и работы по управлению имуществом Многоквартирного дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Многоквартирного дома и Квартиры и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Многоквартирного жилого дома.

3.5. Полученные Застройщиком денежные средства в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика и считаются сторонами вознаграждением за осуществление услуг Застройщика.

3.6. Застройщик вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Дольщиком своих обязательств по срокам внесения денежных средств.

IV. Срок передачи, передача и принятие Квартиры

4.1. **Застройщик** обязуется передать в собственность **Дольщику** **Квартиру** в течение 5 (Пяти) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.1. Сообщение о готовности Квартиры к передаче направляется **Застройщиком** за месяц до наступления срока передачи Квартиры, указанного в п.4.1. настоящего Договора, заказным письмом или вручается **Дольщику** лично под роспись.

4.1.2. Застройщик имеет право единократно в одностороннем порядке изменить срок передачи квартиры не более чем на 6 (Шесть) месяцев, путем направления соответствующего уведомления Дольщику. Уведомление направляется Дольщику не позднее, чем за месяц до предполагаемого срока передачи квартиры в соответствии с п.4.1. настоящего Договора.

4.2. В течение 14 рабочих дней с момента получения **Дольщиком** сообщения о готовности Квартиры 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 (**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 конструкцию 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.

Гарантийный срок на фурнитуру пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка) и остекления лоджий (роллы) см. Таблица 1.

Таблица 1.

Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка)	- 6 месяцев
Пластиковые окна, балконные двери (рамы, стеклопакет)	- 5 лет
В том числе:	
- целостность ПВХ – профиля	- 5 лет
- герметичность стеклопакетов	- 5 лет
- возникновение трещин на стеклопакетах (без механических повреждений)	- 6 месяцев
- резиновые уплотнители (отсутствие растрескиваний, отслоения)	- 6 месяцев
- сохранение регулировочных настроек фурнитуры	- 6 месяцев
- элементы отделки – сливы, уголки, подоконники, откосы (пожелтение, коробление)	- 6 месяцев
Остекление лоджий (роллы)	- 5 лет

Течение гарантийного срока начинается со дня подписания 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 радиаторов на другой вид радиаторов или конвекторов, 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.
- Нарушение целостности конструкций при выполнении перепланировок, устройств проемов и ниш.

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, установка узла учета эл.энергии с эл.выключателями, скрытая электропроводка без эл.оборудования и установочных изделий;
- Дверь – входная металлическая;
- Балкон, лоджия – по проекту, (алюминиевый профиль).
- -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 **Дольщику** 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. **Застройщик** имеет право замены строительных материалов по своему усмотрению на аналогичные, соответствующие ГОСТу.

6.2.5. Без дополнительного согласования с **Дольщиком Застройщик** вправе внести в проект архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств, как самого Объекта, так и **Многоквартирного жилого дома**, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершению строительства Объект и **Многоквартирный дом** будут отвечать требованиям проектной документации.

VII. Права и обязанности Дольщика

7.1. Во исполнение настоящего Договора **Дольщик** 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. **Дольщик** обязуется оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные платежи (затраты на обеспечение, поставку услуг энерго, тепло и водоснабжения, газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, и тд) с момента передачи **Квартиры** по Договору приема-передачи в управляющую компанию, с которой **Застройщиком** заключен договор управления многоквартирным домом в порядке Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.1.4. В случае увеличения общей площади **Квартиры** по сравнению с данными органа учета и технической инвентаризации, 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 **Дольщик** обязан известить **Застройщика** путем направления заказного письма с уведомлением.

7.1.6. **Дольщик** обязуется до заключения договора приема-передачи **Квартир** не производить перепланировку **Квартир**.

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

7.2. **Дольщик** имеет право:

7.2.1. 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, с уведомлением **Застройщика**.

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. На уступку своих прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором участия в долевом строительстве без получения согласия других дольщиков по данному договору.

7.2.6. **Дольщик** 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. Дольщик дает 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 «ПРОМИНСТРАХ» (Лицензия СИ № 3438, ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908, место нахождения: 123610, город Москва, Краснопресненская наб., дом 12, пом. №1705-1707) заключили Генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого или нежилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-1384/2017 от 07 апреля 2017 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 договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства находится в залоге предоставленный для строительства на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000139:72 общей площадью 4012 кв.м. по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.31А и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

7.2.10. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных, в том числе места жительства, ФИО, гражданства, изменения семейного положения, контактов, в том числе номеров телефонов и иных данных.

7.2.11. Обязательства **Дольщика** считаются исполненными при обязательном выполнении **Дольщиком** следующих условий:

7.2.11.1. Оплате в полном объеме в соответствии с п.3.1. и п.3.2.

7.2.11.2. Подписании Договора приема-передачи Объекта долевого строительства.

VIII. Расторжение Договора.

Расторжение Договора по инициативе Дольщика.

8.1. **Дольщик** 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 **Дольщик** направляет **Застройщику** уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора с указанием причины такого отказа.

Указанное уведомление направляется **Дольщиком** по почте заказным письмом с описью вложения или лично представителю под подпись.

8.3. При отказе **Дольщика** от исполнения Договора, в порядке, предусмотренном пунктом 8.1. настоящего Договора, **Застройщик** обязан возратить 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 **Дольщиком** в счет **Цены договора**, и проценты за пользование чужими денежными средствами возвращаются **Застройщиком** в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора на счет Дольщика.

8.4. Если в течение срока, установленного абзацем 2 п.8.3. настоящего Договора, **Дольщик** не обратился 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 на депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Дольщику**.

8.5. По требованию **Дольщика** 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 **Дольщику**;

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 **Дольщика**, в порядке, предусмотренном пунктом 8.5. настоящего Договора, **Застройщик** обязан вернуть 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 **Дольщиком** в счет **Цены договора**, и проценты за пользование чужими денежными средствами возвращаются **Застройщиком** в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора на счет Дольщика.

8.7. Если в течение срока, установленного п.8.6. настоящего Договора, **Дольщик** не обратился 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 на депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Дольщику**.

Расторжение Договора по инициативе Застройщика.

8.8. В случае систематического нарушения **Дольщиком** 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 **Дольщику** предупреждение о необходимости погашения **Дольщиком** задолженности по уплате **Цены договора** и о последствиях неисполнения такого требования.

Если в течение тридцати дней, после направления указанного в настоящем пункте предупреждения, **Дольщик** 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 **Дольщику** 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 вернуть денежные средства, уплаченные **Дольщиком** в счет **Цены договора** в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора на счет Дольщика.

8.12. Если в течение указанного в п.8.11. настоящего Договора срока **Дольщик** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Дольщиком** в счет **Цены договора**, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

денежные средства на депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Дольщику**.

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 стороной 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 **Дольщиком** 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**, **Дольщик** 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.

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.

X. 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 **Дольщика** на **Квартиру**, не входят в обязанности **Застройщика** по настоящему Договору и в **Цену 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.

XI. Форс-мажор.

11.1. Ни одна из **Сторон** не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, война или военные действия, забастовки, организованные в установленном законом порядке, террористические акты и другие обстоятельства возникшие после заключения Договора.

Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на неисполнение 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 «Автоинвест»

606037, Нижегородская область,

г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.35А,

помещение П5

ИНН 5249092190

КПП 524901001

р/с 40702810101350000813

к/с 30101810600000000770

Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г.Уфа

БИК 048073770

Директор _____/С.С. Лебедева/ _____ / _____ /