

**Договор № _____
участия в долевом строительстве**

город Нижний Новгород

«___» _____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Деметра», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Зайцева Дениса Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____ г код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – настоящий договор) о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Жилой дом – жилой дом № ___ проезд Инженерный (адрес строительный) – 1 очередь 2 этапа строительства жилого комплекса, строительство которого осуществляется по адресу: Нижегородская область, Богородский район, пос.Новинки

Объект долевого строительства – *Квартира* в Жилом доме, имеющая следующие характеристики:

№ п/п	Наименование объекта долевого строительства (квартиры)	Этаж	Строительный номер квартиры	Общая Площадь квартиры
1	Квартира			

и Доля в общем имуществе Жилого дома, приходящаяся на квартиру.

План Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Площадь Объекта долевого строительства – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства, определяемая согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования. В соответствии с условиями настоящего договора Площадь Объекта долевого строительства уточняется по результатам проведения фактических обмеров Объекта долевого строительства (далее по тексту - «данные технической инвентаризации»), проводимых уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту - «органы БТИ»).

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика.

ГОСТ - государственные стандарты, действующие в РФ.

СНиП - строительные нормы и правила, действующие в РФ.

Федеральный закон - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Росреестр - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Слова, употребляемые в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, где это требуется по смыслу настоящего договора.

Статья 2. Юридические основания к заключению настоящего договора

2.1. При заключении настоящего договора Застройщик сообщает Участнику долевого строительства следующие фактические данные:

2.1.1. Застройщик является арендатором земельного участка площадью 1 824 362 кв. м, кадастровый номер 52:24:0040001:563, на котором осуществляется строительство Жилого дома, на основании договора аренды земельного участка №ДЗ-45 от 09.07.2012 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 52-52-05/360/2012-552 от 28.02.2012 г.

2.1.2. Разрешение на строительство Жилого дома получено Застройщиком 29.05.2014 г. № ru52504000-251

2.1.3. Проектная декларация опубликована в установленном законом порядке, в сети Интернет по адресу: <http://www.akvarelnn.com/>

2.1.4. В соответствии с п.п. 2.1.1.-2.1.3. настоящего договора Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства Жилого дома, а также заключения и исполнения настоящего договора.

2.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан предоставить Участнику

долевого строительства по требованию последнего в соответствии с Федеральным законом, в том числе с документами, указанными в п. 2.1.1.-2.1.3. настоящего договора, и проектной декларацией, составленной Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

Статья 3. Предмет настоящего договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего договора:

3.1.1. Застройщик обязуется:

– с привлечением других лиц построить Жилой дом (в том числе выполнить работы по благоустройству территории прилегающей к Жилому дому), включая все работы, необходимые для сооружения Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

– сдать Жилой дом в эксплуатацию не позднее **III квартала 2015 года**;

после получения в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в срок, определенный настоящим договором, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в комплектации согласно Приложению №2 к настоящему договору. Под комплектацией Объекта долевого строительства понимается объем отделочных работ, перечень систем инженерного обеспечения и иные существенные характеристики Объекта долевого строительства. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

3.1.2. Участник долевого строительства обязуется в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре, оплатить Застройщику определенную настоящим договором цену (далее по тексту – «цена Объекта долевого строительства») и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Права требования Участника долевого строительства к Застройщику по настоящему договору возникают с момента государственной регистрации настоящего договора в соответствии с п. 9.1. настоящего договора.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства, за счет средств Участника долевого строительства.

3.3. В течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право аренды которого будет находиться в залоге у Участника долевого строительства, 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, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.п.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, а Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает 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, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.п.);

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

- на передачу в залог права аренды земельного участка/ земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды;

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

Статья 4. Цена Объекта долевого строительства

4.1. Цена Объекта долевого строительства составляет сумму _____ (_____) рублей _____ копеек из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра проектной площади **Квартиры**, составляющей _____ (_____) рублей **00 копеек**. Цена Объекта долевого строительства определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% - _____ (_____) рублей _____ копеек. Стоимость квадратного метра Объекта долевого строительства изменению не подлежит.

4.2. Цена Объекта долевого строительства не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией в *Росреестре* настоящего договора и государственной регистрацией в *Росреестре* права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта

долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением.

4.3. В случае, если фактические расходы Застройщика по строительству Объекта долевого строительства оказались меньше расходов указанных в п. 4.1. Договора, Стороны считают данную экономию вознаграждением Застройщика.

4.4. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

Статья 5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1. Цена Объекта долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства в течение 5(пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Настоящим договором предусмотрена возможность досрочной уплаты Цены Объекта долевого строительства Участником долевого строительства. Стороны договорились о том, что в случае изменения сторонами срока оплаты цены Объекта долевого строительства на основании дополнительного соглашения сторон цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Участником долевого строительства Застройщику до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

Датой перехода от Застройщика к Участнику долевого строительства прав в части передаваемого Объекта долевого строительства является дата оплаты Цены Объекта и государственной регистрации настоящего Договора в *Росреестре*.

5.2. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение или уменьшение Площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.1. настоящего договора, в пределах 2% (двух процентов), Цена объекта долевого строительства изменению не подлежит.

Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение Площади Объекта долевого строительства более чем на 2% (два процента), Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Объекта долевого строительства, указанным в п.4.1. настоящего договора, и размером цены установленной на основании данных технической инвентаризации о фактической площади Объекта долевого строительства, (далее по тексту – «фактическая площадь Объекта долевого строительства») за вычетом стоимости площади, составляющей 2 (Два) процента от проектной площади *Квартиры*, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего договора.

Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение Площади Объекта долевого строительства более чем на 2% (два процента), то Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Объекта долевого строительства, указанным в п.4.1. настоящего договора, и размером цены фактической площади Объекта долевого строительства за вычетом стоимости площади, составляющей 2 (Два) процента от проектной площади *Квартиры*, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего договора.

Дополнительные расчеты между Сторонами в связи с изменением цены Объекта долевого строительства на основании настоящего пункта должны быть произведены Сторонами не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об изменении Площади Объекта долевого строительства (на основании данных технической инвентаризации) и изменении цены Объекта долевого строительства. Указанные дополнительные расчеты между Сторонами производятся из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего договора.

После проведения Сторонами дополнительных взаиморасчетов, Стороны подписывают Итоговый акт о взаиморасчетах.

5.3. В случае изменения (увеличения или уменьшения) цены Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего договора Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде с приложением расчета изменения цены Объекта долевого строительства. Указанные уведомление и расчет изменения цены Объекта долевого строительства Застройщик должен направить Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением (на указанный в настоящем договоре адрес Участника долевого строительства) не позднее чем за 7 (Семь) дней до даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Днем отправки считается день отметки почтового отделения о принятии письма Застройщика для доставки его Участнику долевого строительства.

В случае неполучения Участником долевого строительства письменных уведомлений, направленных Застройщиком в соответствии с настоящим пунктом Застройщик имеет право уведомить Участника долевого строительства об изменении Площади Объекта долевого строительства и изменении цены Объекта долевого строительства в день явки Участника долевого строительства (его представителей) в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо иным не запрещенным действующим законодательством способом. В этом случае подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами только после оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Объекта долевого строительства, увеличенной Застройщиком в соответствии с условиями п. 5.2. настоящего договора.

5.4. Оплата Участником долевого строительства предусмотренных настоящим договором денежных средств осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Застройщика,

указанный в статье 14 настоящего договора, либо иным незапрещенным законодательством РФ способом. Днем оплаты соответствующей денежной суммы считается день поступления такой денежной суммы в полном объеме на указанный в статье 14 настоящего договора расчетный счет Застройщика.

В случае возникновения необходимости возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в адрес Застройщика по настоящему договору, указанные денежные средства перечисляются Застройщиком на счет Участника долевого строительства, указанный в статье 14 настоящего договора.

5.5. Стороны подтверждают, что денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему договору до вступления настоящего договора в силу не являются неосновательным обогащением Застройщика и подлежат зачету в счет платежей Участника долевого строительства по настоящему договору. Исходя из того, что площадь *Квартиры* окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства *Жилого дома*, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы переплаты, связанной с изменением площади *Квартиры* по результатам обмеров, проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

5.6. Стороны устанавливают следующую очередность погашения денежных обязательств Участников долевого строительства перед Застройщиком: в первую очередь погашается неустойка; во вторую очередь погашается просроченная задолженность по предусмотренным настоящим договором платежам; в третью очередь погашается текущая задолженность по предусмотренным настоящим договором платежам. Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить указанную в настоящем пункте очередность.

5.7. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику сведения об открытых на имя Участника долевого строительства счетах в кредитных учреждениях, которые могут быть использованы Застройщиком для осуществления каких-либо платежей по настоящему Договору, не позднее чем за 10 (Десять) дней до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В противном случае Участник долевого строительства принимает на себя риск неполучения денежных средств от Застройщика в случае возникновения у Застройщика такой обязанности.

Статья 6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязан с привлечением других лиц обеспечить строительство Жилого дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории прилегающей к Жилому дому), включая все работы, необходимые для сооружения Жилого дома и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим договором срок.

6.2. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению, а именно на строительство Жилого дома (в части Объекта долевого строительства), благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, выполнение иных работ, необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. В течение четырех календарных месяцев со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока, при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства.

Информацию о получении разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан публиковать на сайте в сети Интернет по следующему адресу: <http://www.akvarelenn.com/> в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного разрешения.

6.4. Застройщик имеет право требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.5. Застройщик имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего договора (с соблюдением требований действующего на момент отказа законодательства РФ) в следующих случаях:

6.5.1. В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты цены Объекта долевого строительства (или платежа в счет цены Объекта долевого строительства) более чем на 3 (Три) месяца.

6.5.2. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.6. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) Застройщик в порядке, предусмотренным Федеральным законом, обязан уведомить Участника долевого строительства об окончании строительства Жилого дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче их Участнику долевого строительства, а также о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

6.7. При одностороннем расторжении настоящего договора Застройщиком в порядке, предусмотренном Федеральным законом и действующим законодательством РФ, денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства Застройщику в счет оплаты цены Объекта долевого строительства подлежат возврату в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства отказа Застройщика от настоящего договора или со дня одностороннего расторжения настоящего договора на счет Участника долевого строительства.

строительства, указанный в статье 14 настоящего договора.

6.8. Застройщик имеет право не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства, оплаты неустойки, начисленной Застройщиком в соответствии с настоящим договором, Федеральным законом и иным действующим законодательством РФ, а также до полного возмещения Участником долевого строительства убытков и издержек Застройщика, обусловленных нарушением Участником долевого строительства условий настоящего договора.

6.9. В случае нарушения Участником долевого строительства (его правопреемниками или уполномоченными представителями), установленного Застройщиком в соответствии с настоящим договором и Федеральным законом, срока приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе в случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства) более чем на два месяца (если это не связано с нарушением условий настоящего договора Застройщиком) Застройщик имеет право составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства.

Статья 7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязан своевременно оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства (указанную в п.4.1. настоящего договора) с учетом корректировок цены Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.2. настоящего договора.

7.2. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении Участнику долевого строительства. В случае отсутствия (или неполучения) сообщения Застройщика, предусмотренного данным пунктом, Участник долевого строительства (его уполномоченный представитель) обязан предпринять все зависящие от него действия по приему Объекта долевого строительства, а именно: явиться для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства к 12.00 по месту нахождения Застройщика, указанному в ст.14 настоящего договора, в последний день срока, указанного в п.6.3. настоящего договора. В случае если этот день будет нерабочим днем, Участник долевого строительства должен явиться по месту нахождения Застройщика, указанному в ст.14 настоящего договора к 12.00 следующего рабочего дня.

7.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.4. Участник долевого строительства имеет право расторжения или одностороннего отказа от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом. Уведомление о расторжении или об отказе от исполнения настоящего договора должно быть направлено Участником долевого строительства Застройщику в письменном виде.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства Застройщику, в соответствии с настоящим договором, производится Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора на счет Участника долевого строительства, указанный в статье 14 настоящего договора.

В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом, за исключением случаев, указанных в абзаце втором настоящего пункта, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства Застройщику, в соответствии с настоящим договором, производится Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора на счет Участника долевого строительства, указанный в статье 14 настоящего договора.

7.5. Участник долевого строительства обязан нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим договором денежных средств Застройщику.

7.6. Участник долевого строительства обязан нести все расходы, указанные в п.4.2. настоящего договора.

7.7. В случае если Застройщиком будут понесены расходы на содержание и ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, а также расходы на коммунальные услуги в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и до даты регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает понесенные Застройщиком расходы при условии предоставления последним подтверждения произведенных расходов.

7.8. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить ремонтно-строительные работы в Объекте долевого строительства, в том числе не производить переоборудование, перепланировку и/или Объекта долевого строительства, а также не производить ремонтно-строительные работы, затрагивающие фасадную часть и/или несущие конструкции Жилого дома, без предварительного письменного на то согласия Застройщика.

7.9. Участник долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства принимает на себя обязательство подписать Договор на управление и техническое обслуживание

Жилого дома с указанной Застройщиком организацией, которая будет осуществлять управление Жилым домом и его техническое обслуживание.

Статья 8. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (дверь, окна, напольные и настенные покрытия, стояки и электропроводка) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

8.3. В случае если Объект долевого строительства создан Застройщиком с нарушением условий настоящего договора и иных обязательных требований, указанных в п.8.1. настоящего договора, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с недостатками, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования, Участник долевого строительства имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, который не может быть менее 1 (Одного) месяца со дня получения Застройщиком требования Участника долевого строительства об устранении недостатков Объекта долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, который не проводился Застройщиком или привлеченными Застройщиком лицами.

Статья 9. Срок действия настоящего договора.

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Росреестре.

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и уплаты Участником долевого строительства предусмотренных настоящим договором денежных средств в полном объеме. Обязательства, принятые на себя Сторонами в период действия настоящего договора, а также лежащие обязательства, которые подлежат исполнению в течение установленного действующим законодательством и/или настоящим договором срока должны быть исполнены и при прекращении действия настоящего договора.

Статья 10. Порядок разрешения споров

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

10.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию 7 (Семь) рабочих дней.

10.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Статья 11. Ответственность Сторон.

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты цены Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим договором, он уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере установленном Федеральным законом на день начисления неустойки. В случае если на день расчета такой неустойки Федеральным законом такая неустойка не будет предусмотрена и/или ее установление может быть осуществлено Застройщиком и/или Сторонами, то Участник долевого строительства будет обязан по требованию Застройщика оплатить последнему неустойку в размере 0,3% (Ноль целых и три десятых процента) от неоплаченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

Начисленную неустойку Участник долевого строительства должен уплатить одновременно с оплатой просроченного платежа отдельным платежом. При этом, в платежном документе в реквизите «Назначение платежа», в случае оплаты части Цены Объекта долевого строительства, следует указывать: «Оплата Объекта долевого строительства по Договору № ___ участия в долевом строительстве квартиры № ___ в жилом доме ___

пр.Инженерный от «___» _____ года», а в случае оплаты начисленной неустойки, следует указывать – «Оплата неустойки по Договору № ___участия в долевом строительстве **квартиры № ___** в жилом доме ___ пр.Инженерный от «___» _____ года».

11.3.Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнения своих обязательств по настоящему договору в размерах, установленных Федеральным законом РФ.

11.4.Возмещение убытков в случае неисполнения Участником долевого строительства условий настоящего договора и уплата неустойки за неисполнение Участником долевого строительства настоящего договора не освобождают Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора, если иное не предусмотрено настоящим договором.

11.5.Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается:

- залогом, в порядке, установленном ст.ст 13-15 Федеральным законом;
- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией Филиал «Краснодарский» ООО «Страховое общество «Купеческое» (далее Страховщик).

Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, в том числе правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Страховщиком и сведения о Страховщике.

Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

Освобождение от ответственности

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законным порядком.

12.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой РФ или иным компетентным органом.

12.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

12.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 30 (Тридцати) дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за один месяц до отказа от исполнения условий настоящего договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в *Росреестре*.

13.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора в *Росреестре* до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

13.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, связанными со строительством Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно

(в течение 3 (Трех) рабочих дней) извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств.

13.5. Термины, используемые в настоящем договоре, не подлежат иному толкованию, кроме как, толкованию согласованному Сторонами в настоящем договоре.

13.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав по настоящему Договору Застройщик (либо указанное им лицо) имеет преимущественное право выступить в качестве Агента, оказывающего Участнику долевого строительства услуги по привлечению третьих лиц, желающих приобрести права на Объект долевого строительства.

13.7. Заголовки в настоящем договоре приведены для удобства восприятия, не имеют самостоятельного значения и не влияют на содержание и толкование настоящего договора.

13.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в *Росреестре* установленном законодательством порядке.

13.9. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один – для Застройщика, один - для *Росреестра*.

Перечень Приложений к настоящему Договору:

1. Приложение №1 - План Объекта долевого строительства;
2. Приложение №2 - Комплектация Объекта долевого строительства;

Статья 14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Деметра»
Юр. адрес: 603005, г.Н.Новгород, ул. Ульянова, д. 26/11
Факт. адрес: 603005, г.Н.Новгород, ул. Нестерова, д.9, оф. 506
ИНН/КПП 5260235420/526001001
ОГРН 1085260013673
р/сч 40702810593000778101
Приволжский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Н.Новгород
к/сч 30101810700000000803
БИК 042202803
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____//

_____/Д.П.Зайцев

Приложение №1
к Договору № __
участия в долевом строительстве
от «__» __2014 года

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Деметра»
Юр. адрес: 603005, г.Н.Новгород, ул. Ульянова, д.
26/11
Факт. адрес: 603005, г.Н.Новгород, ул. Нестерова,
д.9, оф. 506
ИНН/КПП 5260235420/526001001
ОГРН 1085260013673
р/сч 40702810593000778101
Приволжский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г.
Н.Новгород
к/сч 30101810700000000803
БИК 042202803
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/_____/

_____/Д.П.Зайцев

Приложение №2
к Договору № ____
участия в долевом строительстве
от «__» ____ 2014 года

КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Электроснабжение – выполнена разводка электричества с установкой электрических розеток и выключателей, установлен РЩ, установлен однотарифный счетчик, розетка под электроплиту
- Водоснабжение – центральное, установлены счетчики
- Канализация – центральная.
- Отопление - центральное
- Окна: из ПВХ профиля, трехкамерный профиль, двухкамерный стеклопакет.
- Дверь входная - металлическая
- Двери межкомнатные – МДФ
- установлена сантехника (ванна стальная, унитаз компакт (эконом), раковина тюльпан (эконом) в санузле, раковина на кухне стальная, смесители (эконом) в ванной и на кухне),
- покрытие пола – линолеум, пол в санузле – керамическая плитка,
- стены оштукатурены цементно-известковым составом, на стенах в комнатах обои виниловые, в санузле водоэмульсионная окраска,
- подоконник – пластиковый, откосы – сэндвич панели
- плинтус – пластиковый,
- потолок – натяжной,
- радиаторы алюминиевые.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Дементра»
Юр. адрес: 603005, г.Н.Новгород, ул. Ульянова, д.
26/11
Факт. адрес: 603005, г.Н.Новгород, ул. Нестерова,
д.9, оф. 506
ИНН/КПП 5260235420/526001001
ОГРН 1085260013673
р/сч 40702810593000778101
Приволжский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г.
Н.Новгород
к/сч 30101810700000000803
БИК 042202803
Генеральный директор

_____/Д.П.Зайцев

Участник долевого строительства:

ГР РФ

_____/_____/