

Договор участия в долевом строительстве № ____ (проект)

г. Нижний Новгород

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-2», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора **Головина Сергея Геннадьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Фамилия Имя Отчество, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гр.РФ _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения: ____ - ____, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, именуемая в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**",

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 52-ру 52526303 – 1010/2017 от 29 декабря 2017 года объекта капитального строительства Жилой дом №11 (по генплану) в «Жилой застройке в продолжении ул. Академической д. Афонино» расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район.

1.2.2. Приказ Министерства строительства Нижегородской области от 14.08.2018г. № 46/рд «О внесении изменений в разрешение на строительство № 52-ру 52526303-1010-2017».

1.2.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, номер записи регистрации 52:26:0010008:2816-52/114/2018-1 от 04.05.2018г.

документы основания:

- Решение о перераспределении земельных участков от 23.04.2018г.

1.2.4. Размещение информации о строительстве и проектной документации в сети Интернет: сайт <http://academnnov.ru> , <https://наш.дом.рф> .

1.3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством РФ о защите прав потребителей.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве Жилой дом №11 (по генплану) в «Жилой застройке в продолжении ул. Академической д. Афонино» расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район.

Краткое описание Объекта:

- Жилой многоквартирный одноподъездный дом.

- Этажность – 17 в том числе тех.этаж

- Общая проектная площадь - 10 460 кв.м.;

- Класс энергоэффективности – «В»;

- Класс сейсмостойкости – класс не определен, т.к. область строительной площадки имеет сейсмичность менее 7 баллов;

- фундамент – монолитный ленточный на свайном ростверке, несущая конструкция – монолитный железобетон, перекрытия – монолитный железобетон, наружные стены – газосиликат, окна –

пластиковый двухкамерный стеклопакет, витражи + пластиковый 1-камерный стеклопакет, отопление и ГВС – крышная газовая котельная, плиты – электрические.

2.2. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – Жилой дом №11 (по генплану) в «Жилой застройке в продолжении ул. Академической д. Афонино» по указанному ниже адресу - и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать нижеуказанный объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять этот объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства Жилой дом №11 (по генплану) в «Жилой застройке в продолжении ул. Академической д. Афонино» расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район, на земельном участке общей площадью 7376 кв.м., кадастровый номер 52:26:0010008:2816, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Участник долевого строительства финансирует Объект в части помещений, указанных ниже (далее – Объект долевого строительства), в Объекте по вышеуказанному адресу и соответствующей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после завершения строительства Объекта, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

2.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение – _____ **комнатная квартира** под номером ____ (____) расположенная в _____ подъезде на _____ этаже в осях __-__ по вертикали и __-__ по горизонтали (согласно рабочему проекту), общей площадью ____ 0 (_____) кв. м.; общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд и террас _____, ____ (_____ **целых** _____ **десятых**) кв. м., жилая площадь _____, ____ (_____ **целых** _____ **десятых**) кв.м., площадь лоджии и террасы _____, ____ (_____ **целых** _____ **десятых**) кв. м. Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, террас в объекте долевого строительства приведены в Приложении №1 к настоящему договору.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

2.4. Указанный в пункте 2.2. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в нижеуказанной степени готовности и со следующими параметрами:

- Наружные стены – газосиликат, бетон, утепление по системе «Сенерджи»;
- Внутренние стены и перегородки – газосиликат, бетон;
- Каркас здания – монолит;
- Полы: стяжка цементно-песчаная по всей площади квартиры (кроме лоджий);
- Потолок – монолитная ж/б плита;
- Стены - штукатурка;
- Дверь: входная – ДВПС с деревянным заполнением, коробка – дерево;
- Окна и балконные двери пластиковые, лоджия (квартиры) – одиночное остекление; окна квартиры – двойной стеклопакет.

- Электроснабжение: электросчетчик (установка в общем коридоре на этаже), распределительный щиток, электроразводка по всей квартире в соответствии с утвержденным проектом внутреннего электроснабжения, скрытая, розетки, выключатели;

- Отопление – от крышной котельной, система полностью смонтирована, с приборами

- отопления (разводка к отопительным приборам осуществляется по стенам открытым способом);
- Водоснабжение – центральное, без разводки по квартире;
 - Горячее водоснабжение – от крышной газовой котельной – пластиковые трубы (ввод в квартиру), счетчик ГВС;
 - Канализация – центральная, стояк из поливинилхлоридной трубы с раструбом (открытого типа);
 - Телефон – кабель до этажного щитка без ввода в квартиру;
 - Радио – радиоточка в квартире.

Застройщиком не выполняются следующие виды работ, не устанавливается и не предоставляется следующее оборудование:

- чистовая отделка квартир, включая устройство чистового покрытия полов, шпатлевку, окраску (отделку) стен, потолков, наклейку обоев;
- сантехнические приборы (сантехфаянс);
- электрические плиты;
- внутриквартирная разводка телеантенн, телефонных линий, домофонной сети, интернет сети;
- отделка стен и потолков лоджий/балконов;
- разводка ГВС, ХВС, канализации по квартире;
- коллективная телеантенна.

3. Обязательства и права Застройщика

Застройщик обязан:

3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию в IV квартале 2019 года. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 90 дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта в письменном виде с уведомлением и с описью вложений, о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.4. Застройщик гарантирует, что:

3.4.1. Объект долевого строительства относится к доле Участника долевого строительства.

3.4.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.5. Обеспечивать консолидацию и управление собственными и привлеченными средствами, необходимыми для финансирования строительства Объекта. Под консолидацией средств понимается:

- объединение вложений, необходимых для финансирования строительства Объекта;
- направление денежных средств на финансирование строительства Объекта.

3.6. На момент начала процедуры регистрации прав собственности на Объект долевого строительства обеспечить передачу в уполномоченный орган по государственной регистрации разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, являющегося одним из оснований государственной регистрации прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Застройщик также обязуется представить в уполномоченный регистрирующий орган документы, необходимые для регистрации настоящего договора.

3.7. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

3.8. Застройщик устанавливает гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование,

входящее в состав Объекта долевого строительства – 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта на Объект долевого строительства. Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве Объекта долевого строительства, а также на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (двери, окна, запорная арматура, установленная на трубопроводах, приборы отопления, трубы, электропроводка, вводные и внутриквартирные автоматы) на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, либо вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, инструкций по эксплуатации жилого (нежилого) помещения, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, возникших по причине ненадлежащего ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, или по причине ненадлежащей эксплуатации жилого (нежилого) помещения.

3.9. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи, установленный настоящим Договором и принятия, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства.

3.9.1. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

3.10. Застройщик вправе:

3.10.1. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п.4.8. настоящего договора.

3.10.2. Досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.10.3. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства (и без каких – бы то ни было доплат с ее стороны) производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество жилого дома в целом и Объекта долевого строительства в частности, при условии утверждения в установленном порядке всех необходимых для этого изменений в проекте.

4. Обязательства и права Участника долевого строительства

Участник долевого строительства обязуется:

4.1. Внести денежные средства за Объект долевого строительства в объеме, в порядке и в сроки, установленные п.5 настоящего договора.

4.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. В противном случае, настоящий договор ничтожен, права на квартиру остаются в полном распоряжении Застройщика, который в праве, по своему усмотрению, передать их третьим лицам.

4.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и последующих изменений, дополнений в уполномоченном органе по государственной регистрации прав, в том числе госпошлина и расходы по оформлению документов у нотариуса.

4.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном органе по государственной регистрации прав.

4.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванный Объект долевого строительства.

4.6. Письменно уведомить Застройщика в трехдневный срок о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия все действия Застройщика совершенные в

отношении Участника долевого строительства по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

4.7. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п.2.3. настоящего договора, в соответствии с п.4 статьи 8 214-ФЗ от 30.12.2004г., с момента получения, предусмотренного п. 3.2. настоящего договора, письменного сообщения от Застройщика.

4.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и от подписания соответствующего Акта приема-передачи, Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи в соответствии с действующим законодательством. В таком случае Объект долевого строительства считается переданным с даты формирования одностороннего Акта приема-передачи и все обязательства Застройщика исполненными надлежащим образом.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременного поступившего от Участника долевого строительства письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса – доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу указанном в таком уведомлении;

- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением, об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре адресу (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Участника долевого строительства о смене адреса – в связи с отсутствием Участника долевого строительства по данному адресу) или в случае неявки Участника долевого строительства, за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

В случае неполучения Участником долевого строительства корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участника долевого строительства, а датой получения Участником долевого строительства направленной ему Застройщиком корреспонденции, в этом случае, будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участника долевого строительства.

В случае обнаружения в квартире (объект долевого строительства) недоделок и недостатков, стороны составляют справку (акт о расхождении) о характере замечаний, с указанием сроков их устранения Застройщиком, но не более 30 дней. Наличие вышеуказанных замечаний к Объекту долевого строительства, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта-приема передачи Объекта долевого строительства, если отсутствуют дефекты несущих конструкций здания.

При осуществлении приема-передачи Объекта долевого строительства, стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, его соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, подписанное и утвержденное в установленном порядке.

4.10. Не производить самостоятельно перепланировку Объекта долевого строительства. Не вносить изменения в инженерные системы, находящиеся в объекте долевого строительства, в том числе в систему отопления. В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет все негативные последствия, связанные с этим.

4.11. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.12. Участник долевого строительства оплачивает Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и до момента выбора способа управления Объектом в порядке,

установленном разделом 7 ЖК РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.14. Участник долевого строительства вправе:

4.14.1. Предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в период гарантийного срока.

4.14.2. После уплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме и при условии государственной регистрации настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашениям в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ и положениями настоящего Договора.

4.14.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по причинам, не зависящим от вины Застройщика, уведомив об этом Застройщика письменно с указанием причины расторжения.

5. Цена договора

5.1. Участник долевого строительства передает денежные средства - цену договора - за Объект долевого строительства Застройщику.

5.2. Размер денежных средств, передаваемых за Объект долевого строительства, рассчитывается исходя из базовой стоимости за 1 кв.м. – 00,00 (_____тысяч) рублей 00 копеек общей площади передаваемого Объекта долевого строительства с учетом лоджии и террасы – __,___ (_____целых _____десятых) кв. м., общая приведенная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти и включает приходящуюся на долю Объекта долевого строительства долю в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома.

Таким образом, цена договора составляет **00,00** (_____) **рублей 00 копеек** и уплачивается Участником долевого строительства в срок до ____ _____ 201_ года, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном регистрирующем органе.

5.3. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит, но может быть изменена только в случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров по окончании строительства уполномоченными лицами.

5.4. Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей проектной площади Объекта долевого строительства и фактической площади Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5% (Пять процентов) от указанной в п.2.3. Договора общей проектной площади Объекта долевого строительства.

5.5. Если общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии, передаваемого в собственность Участников долевого строительства, по результатам таких обмеров окажется более той, что указана в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, при условии, что разница составит более 5% от общей площади.

5.6. Если общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии, передаваемого в собственность Участника долевого строительства, по результатам таких обмеров окажется менее той, что указана в настоящем Договоре, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующей экспликации на Объект долевого строительства. Настоящее условие не применяется при осуществлении перепланировок и/или переоборудования Объекта долевого строительства, иных отклонений от первоначального проекта, при условии, что разница составит более 5% от общей площади.

5.7. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 5.5. и 5.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра площади, указанной в п.5.2. Договора.

6. Имущественные права

6.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав Сторон, возникающих в порядке и на условиях настоящего Договора, а также в соответствии с действующим российским законодательством.

6.2. Стороны подписывают акт приема-передачи, с момента подписания которого обязательства Застройщика считаются исполненными.

7. Ответственность сторон

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных п.5.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

9. Обеспечение обязательств Застройщика

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге в приходящейся на него доле строящегося Объекта право собственности на земельный участок, указанный в п.2.2. настоящего договора, и строящийся на этом земельном участке Объект. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства

считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект. При государственной регистрации права собственности Застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта, указанные помещения считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такие помещения.

9.2. В соответствии со ст. 23.1. Федерального закона от 30.12.2004г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст.10 Федерального закона от 29.07.2017г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд в размере и в порядке, установленными действующим законодательством.

10. Уступка прав по договору

10.1. Участник долевого строительства вправе уступить (продать) свои права и обязанности по договору участия в долевом строительстве любому лицу только после уплаты им цены договора в полном объеме.

10.2. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика и Страховщика, предоставив копию зарегистрированного договора уступки в трехдневный срок после его регистрации.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

10.5. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

11.3. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

11.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу – для каждой из сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Срок действия договора

12.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на Объект долевого строительства.

12.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

12.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке ст. 17 Федерального закона от 30.12.2004г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

13. Приложения

13.1. Приложение №1 «План Объекта долевого строительства», отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на плане строящегося Объекта, а также содержащиеся сведения о площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении.

14. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Участник долевого строительства
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-2» Юр. адрес: Нижегородская обл., Кстовский р-н, д. Афонино, ул. Академическая, д. 5, оф. 126, Почт. адрес: 603087 г. Нижний Новгород, ул. Академическая, д. 5, оф. 105, т. (831) 2 178 170 ОГРН: 1135260009719 ИНН 5260361424 р/с 40702810524540000230 КПП 525001001 Филиал АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) в г. Самара г. Самара к/сч 30101810800000000829 БИК 043601829 КПП 525001001</p> <p>Ген. директор _____ С.Г. Головин _____ м.п.</p>	<p>Фамилия Имя Отчество, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гр.РФ _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения: ____- ____, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, № телефона, e-mail _____</p> <p>_____/_____/_____</p>