

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве комплекса многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану), расположенного в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

г. Нижний Новгород

«_____» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью _____, место нахождения: _____, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и _____, _____ года рождения, место рождения: город _____, пол: мужской, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, состоящий на регистрационном учете по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 от 31.08.2017 № 52-RU 52303000-27/2753p-2017, выданное Администрацией города Нижнего Новгорода.

1.2.2. Распоряжение Правительства Нижегородской области от 19.05.2017 № 701-р «О предоставлении земельного участка в собственность ООО «Воровского, 12» для строительства комплекса многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану). Кадастровый номер земельного участка: 52:18:0060129:317. Право собственности на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации № 52:18:0060129:317-52/124/2017-1 от 06.06.2017.

1.2.3. Проектная декларация от 16.05.2018.

1.2.4. Заключение Министерства строительства Нижегородской области «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным в части 2 статьи 3, статьях 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ».

1.2.5. Учредительные документы Застройщика.

1.2.6. Свидетельство о государственной регистрации Застройщика.

1.2.7. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.

1.2.8. Оформленная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения.

1.3. Документы, указанные в п. 1.2. настоящего Договора размещены на сайтах, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресам: наш.дом.рф, jk-pokrovskiy.ru .

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве комплекса многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану), расположенного в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2.2. Застройщик в установленный договором срок обязуется с привлечением подрядных организаций, без выполнения строительно-монтажных работ силами Застройщика, построить комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану), расположенный в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее по тексту - «Объект»).

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участника **Квартиру № _____** (далее по тексту - «Квартира»), расположенную по адресу: РФ, Нижегородская обл., г.

Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина; "Комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и ТП (№№1,2,3,5 по генплану), (МЖД № 1, подъезд № _____, этаж № _____)", а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять **Квартиру № _____**.

2.3. Общая площадь однокомнатной Квартиры в соответствии с проектной документацией составляет _____ (_____) кв.м., в том числе:

2.3.1. Комната – _____ (_____) кв.м.;

2.3.2. Кухня – _____ (_____) кв.м.;

2.3.3. Прихожая – _____ (_____) кв.м.;

2.3.4. Санитарный узел – _____ (_____) кв.м.;

2.3.5. Кладовая – _____ (_____) кв.м.

2.4. Площадь помещений вспомогательного использования (лоджия) составляет – _____ (_____) кв.м.

2.5. Общая площадь Квартиры составляет _____ (_____) кв.м.

2.6. Общая площадь квартиры уточняется после проведения обмеров органами технической инвентаризации.

2.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора является план Квартиры (Приложение №1). Вся необходимая информация об Объекте строительства размещена на сайте, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: наш.дом.рф, jk-pokrovskiy.ru;

2.8. Основные характеристики многоквартирного жилого дома № 1 согласно проектной документации:

2.8.1. Вид: многоквартирный дом;

2.8.2. Назначение: жилой;

2.8.3. Этажность: 12 (Двенадцать) этажей;

2.8.4. Общая площадь: 15 519,5 (Пятнадцать тысяч пятьсот девятнадцать целых пять десятых) кв.м;

2.8.5. Материалы: монолитный железобетонный каркас; наружные стены – комбинированные: внутренний слой газобетонные блоки, средний слой утеплитель «Фасад-баттс Д», наружный слой декоративная штукатурка типа «Ceresit»; поэтажные перекрытия монолитная железобетонная плита;

2.8.6. Класс энергоэффективности – В (высокий);

2.8.7. Многоквартирный дом расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов) в связи, с чем расчет сейсмостойкости не производится (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»).

2.9. Квартира передается Участнику в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, а также соответствующем проектной документации, утвержденной на момент заключения настоящего договора (в процессе строительства может уточняться, не ухудшая качественные характеристики, установленные нормами действующего законодательства РФ):

2.9.1. Межквартирные стены: блоки газобетонные; внутриквартирные перегородки силикатный кирпич, блоки газобетонные;

2.9.2. Без внутренней отделки;

2.9.3. Потолки: монолитная железобетонная плита (минимальная высота потолка 2,75 м);

2.9.4. Подготовка под полы (цементно-песчаный раствор);

2.9.5. Окна квартиры и двери балконов - пластиковые на основе ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами (тройное остекление);

2.9.6. Входная дверь в Квартиру устанавливается, двери межкомнатные не устанавливаются;

2.9.7. Установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки сантехприборов и сантехфаянса;

2.9.8. Установка поквартирных счётчиков расхода холодной и горячей воды;

2.9.9. Вертикальные стояки сетей TV, телефонизации без ввода в квартиру, без оконечных устройств и абонентского номера;

2.9.10. Система отопления двух трубная поквартирная с установкой биметаллических секционных радиаторов.

2.9.11. Электроразводка внутреннего электроснабжения квартиры.

2.9.12. Установка поквартирных электросчётчиков.

2.10. Объект и находящаяся в нем Квартира расположены на земельном участке в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, кадастровый номер земельного участка: 52:18:0060129:317.

2.11. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.12. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – до 01.07.2022 года.

2.13. Срок передачи Квартиры Участнику – не позднее 01.01.2023 года.

2.14. Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования) - 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры - 3 (Три) года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

2.15. Указанный в п. 2.2. настоящего Договора адрес является строительным адресом Объекта. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

2.16. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.17. Квартира и доля в праве собственности на общее имущество Объекта является единственным результатом денежных вложений Участника долевого строительства. Нежилые помещения Объекта (Учреждения обслуживания и машино-места) не входят в состав общего имущества Объекта.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником за Квартиру.

3.2. Участник обязуется оплатить цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей**, из расчёта стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей и площади _____ **кв. метров**. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.

3.9. настоящего Договора.

3.3. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник (депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора (депонируемая сумма) после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей 00 копеек** Участник переводит за счет собственных средств;

- _____ (_____) **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых *Акционерным коммерческим банком «_____»* (местонахождение и почтовый адрес: _____, лицензия на осуществление банковской деятельности от _____ № _____) (далее по тексту – Кредитор/Банк) для приобретения Объекта долевого строительства на основании Кредитного договора от _____ года № _____, заключенного в г. Н. Новгород (далее по тексту – Кредитный договор), заключаемого между Банком и **Участником**.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором в размере: _____ (_____) **рублей 00 копеек** для целей оплаты стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором со сроком возврата кредита _____ **месяцев**, считая с даты фактического предоставления кредита. За пользование кредитом **Участник** уплачивает Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере _____ (_____) процентов годовых. Погашение кредита и уплата процентов, начисленных за пользование кредитом, осуществляются путем ежемесячных платежей в порядке, предусмотренном Кредитным договором.

Оплата Цены договора, указанной п. 3.2. Договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. **Участник** в день подписания настоящего договора открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), без акцептного аккредитива в размере _____ (_____) **рублей**.

- Срок действия аккредитива составляет _____ (_____) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 60 (шестьдесят) дней.

- Банк-эмитент и Исполняющий банк - «_____» (АО).

- Платательщик по аккредитиву: _____.

- Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый _____ в Эскроу-агенте.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик/Дольщик предоставляет в Исполняющий банк оригинал настоящего Договора, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области с отметками о государственной регистрации договора и ипотеки в силу закона, до истечения срока действия аккредитива.

- Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования **Участника** по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств **Участником** по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – **Участник**.

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности **Участника** на Объект долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности **Участника** на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

С момента государственной регистрации Договора, права требования **Участника**, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований **Участника**, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только после полного исполнения **Участником** своих обязательств по финансированию Объекта долевого строительства с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п. 1.4. настоящего Договора.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта, указанный в п. 2.13. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств – 28.12.2022г.

3.6. Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору:

- Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»
- Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»
- Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10
- Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru
- Телефон банка: 8-800-775-8686

3.7. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной

регистрации Договора.

3.9. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.10. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.11. В случае нарушения установленного настоящим Договором окончательного срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.12. Стороны пришли к соглашению о возможности изменения Цены настоящего Договора после его заключения в случаях:

3.12.1. В течение 30 (Тридцати) календарных дней после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию на основании результатов обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, производится уточнение общей площади Квартиры передаваемой Участнику, после чего Стороны в случае необходимости производят перерасчет стоимости Квартиры.

В случае ее увеличения более чем на 1 кв.м. Участник доплачивает денежные средства на расчетный счет Застройщика за излишки площади из расчета стоимости квадратного метра, указанного в настоящем Договоре, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания передаточного Акта либо составления одностороннего Акта Застройщиком.

В случае ее уменьшения более чем на 1 кв.м. Участнику возвращаются денежные средства за недостающую площадь из расчета стоимости квадратного метра, указанного в настоящем Договоре, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания передаточного Акта либо составления одностороннего Акта Застройщиком. Для этого Участник подает заявление с указанием реквизитов расчетного счета.

Расчеты, предусмотренные в п. 3.12.1, производятся исходя из стоимости 1 кв.м соответствующей площади, указанной в п. 3.2. настоящего договора.

3.12.2. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.12.3. Внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.13. Расчеты, указанные в п. 3.12. производятся без использования счета эскроу, открытому в целях расчетов по настоящему Договору. Участник не вправе предъявлять какие-либо претензии и требования по возврату денежных средств к уполномоченному банку. Все подобные претензии предъявляются напрямую к Застройщику.

3.14. Оформление документов на право собственности вышеуказанного Помещения/Квартиры производится Участником в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области самостоятельно и за счет собственных средств.

3.15. От момента ввода Объекта в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта, оплата коммунальных платежей производится Застройщиком.

С момента подписания сторонами передаточного Акта оплата коммунальных платежей производится Участником.

3.16. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести Объект в эксплуатацию до 01.07.2022 года, получив в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства

4.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, передать Квартиру Участнику не позднее 01.01.2023 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по реализации строительства Объекта и передачи Квартиры Участнику.

4.1.3. Направить Участнику сообщение в письменном виде о завершении строительства Объекта и о готовности Застройщика к передаче Квартиры Участнику, сроках и условиях приемки. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры;

4.1.4. Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области документы, подтверждающие факт постройки (создания) Объекта.

4.2. Застройщик гарантирует:

4.2.1. Квартира, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, относится к доле Участника.

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

4.2.3. Предоставить Участнику возможность ознакомиться с проектной документацией.

4.2.4. В случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 4.1.1. настоящего Договора срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.2.5. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в установленные законом сроки.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник обязуется:

5.1.1. Произвести оплату Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

5.1.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию. В противном случае, настоящий Договор считается ничтожным, права на Квартиру остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам.

5.1.3. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в органе, осуществляющем государственную регистрацию (в том числе расходы на оплату госпошлины и оформление документов у нотариуса).

5.1.4. Оплачивать Застройщику плату за коммунальные услуги с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса 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».

5.1.5. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

5.1.6. Самостоятельно нести все расходы (в том числе, в специализированной организации) по изготовлению технической документации для постановки Квартиры на кадастровый учет. В случае если постановку на кадастровый учет Квартиры осуществляет Застройщик, Участник обязан оплатить все расходы Застройщика, связанные с постановкой на кадастровый учет Квартиры, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления о необходимости возмещения указанных расходов.

5.1.7. Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников недвижимости, управляющей компанией либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством. Способ управления многоквартирным жилым домом выбирается на общем собрании собственников.

5.1.8. Письменно уведомить Застройщика 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 по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

- 5.1.9. Выполнить надлежащим образом условия настоящего Договора (в т.ч. условия, указанные в пп. 3.2. и 3.3. настоящего Договора).
- 5.1.10. В случае выполнения работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, согласовать данные работы с уполномоченными органами. При этом Участник самостоятельно несет ответственность за возможные негативные последствия, связанные с выполнением, результатом данных работ. После осуществления Участником ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на соответствующие работы, выполненные Застройщиком.
- 5.1.11. Приступить к приемке Квартиры указанной в п. 2.2. настоящего договора от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения предусмотренного п. 4.1.3. настоящего Договора письменного сообщения от Застройщика. Под приемкой Квартиры Участником понимается осмотр Квартиры и подписание акта приемки-передачи Квартиры либо составление Участником обоснованного отказа от приемки Квартиры.
- 5.2. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:
- 5.2.1. Доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участника, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Участника письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участника, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу указанному в таком уведомлении;
- 5.2.2. Возврата оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанным в настоящем Договоре адресам (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - в связи с отсутствием Участника по данному адресу) или в случае неявки Участника к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора
- 5.3. В случае неполучения Участником корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участника, а датой получения Участником направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участника.
- 5.4. В случае обнаружения в Квартире каких-либо недостатков, стороны составляют справку о характере данных недостатков, с указанием срока их устранения, согласованного между Участником и Застройщиком. Срок устранения недостатков не может превышать 30 (тридцать) календарных дней.
- 5.5. На момент подписания настоящего Договора Участник обязуется представить ЗАСТРОЙЩИКУ: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (оригинал и нотариально заверенную копию); для юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если Договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее Договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
- 6.2. При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе после истечения 2 (Двух) месяцев, со дня окончания срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.1.8. настоящего договора, составить односторонний Акт передачи Квартиры и направить его Участнику. При этом Квартира будет считаться переданной Застройщиком Участнику с даты составления Застройщиком одностороннего акта передачи.
- 6.3. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п. 5.2. настоящего Договора. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта передачи. Также Застройщик (или управляющая организация) вправе с момента составления одностороннего Акта передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.4. настоящего договора.
- 6.4. В случае смерти гражданина - Участника его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор. В течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения свидетельства о праве на наследство, наследник обязан обратиться к Застройщику с заявлением о вступлении в Договор и принять

Квартиру по настоящему Договору, с приложением копии свидетельства о смерти и свидетельства о праве на наследство. При отсутствии заявления о вступлении в Договор участия в долевом строительстве на день окончания срока передачи, Квартира передается по одностороннему акту передачи, участнику долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

6.5. Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.6. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.7. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания СТОРОНАМИ передаточного Акта, при этом применяются правила об уступке требования и переводе долга, предусмотренные ст.ст.388 – 390 и 391 – 392 Гражданского кодекса РФ.

6.8. Подпись Участника, или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес, паспортные данные, семейное положение, номер телефона). Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая специализированные организации, оказывающие Застройщику услуги по реализации долевого строительства), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (Пяти) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного в п. 3.3. настоящего Договора срока внесения денежных средств Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного п. 2.14. настоящего Договора срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

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 она не отвечает.

7.4. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

7.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Застройщиком в случае просрочки Участником внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации

объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Квартиры и Объекта в целом, возникшие в результате замены Участником установленного оборудования и изменений Участником в процессе эксплуатации Квартиры проектных характеристик, существующих на момент сдачи Объекта соответствующим надзорным органам.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта не установлены какие-либо обременения.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие в результате исполнения настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к согласию путем переговоров, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика. Срок ответа на претензию устанавливается не более 15 (Пятнадцати) рабочих дней.

9.3. В случае если сторона, заключившая настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить обязательство.

9.4. Если Сторона в результате исполнения своего обязательства по настоящему Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как информация, составляющая коммерческую тайну в соответствии с ФЗ от 29.07.2004 № 98-ФЗ, то Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

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

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

9.7. 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.

9.8. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

9.9. Участник подтверждает, что Договор им прочитан полностью, буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений ему понятны, он полностью понимает значение своих действий, не находясь в состоянии заблуждения относительно природы или предмета настоящего договора.

Участник подтверждает, что:

- До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь: - о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
- о страховой организации и об условиях договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

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

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае изменения реквизитов Сторон Стороны в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения обязаны письменно уведомить друг друга о произошедших изменениях. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу, считаются направленными надлежащим образом, а Сторона надлежащим образом уведомленной.

10.2. Участник уведомлен и согласен, что предоставленный для строительства Объекта земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства комплекса многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану), кадастровый номер земельного участка: 52:18:0060129:317 адрес (местонахождение) участка: город Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина, находится в залоге у уполномоченного банка, указанного в п. 3.б. настоящего Договора.

11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

11.1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Объекта земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства комплекса многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (№№ 1,2,3,5 по генплану). Кадастровый номер земельного участка: 52:18:0060129:317 адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская обл., город Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина и строящийся на этом участке Объект на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ, в пользу Участника не устанавливается.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию, и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

12.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ, а также условиями настоящего Договора.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Воровского,12»

Местонахождение юридического лица:

603005, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Пожарского, дом 5,помещение 1
контактный телефон: 434-15-00;

ОГРН 1155260001159, ИНН 5260404420, КПП 526001001;

Банковские реквизиты:

Р/счет № 40702810410010001324 в ПАО

«Саровбизнесбанк» город Саров,

К/счет № 30101810200000000721,

БИК 042204721.

УЧАСТНИК

_____ года рождения, место рождения:
_____, пол: _____, паспорт: серия _____ №
_____, выдан _____, код
подразделения _____, состоящий на
регистрационном учете по адресу:
