

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Нижний Новгород _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Нижновжилстрой», юридический адрес: 603022, г. Нижний Новгород Нижегородской области, ул. 1-ая Оранжевая, д.28а, оф. 10; ИНН/КПП 5262211840/526201001; дата постановки на налоговый учет – 19.04.2007г. ИФНС по Советскому району города Н.Новгорода, ОГРН № 1075262010735, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора Воронцова Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава**, с одной стороны и,

Участник долевого строительства _____, гражданин(ка) РФ, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, в браке не состоит, именуемый в дальнейшем также «Дольщик», именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По данному договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом - жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземной парковкой, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Семашко, 33А, (кадастровый № 52:18:0060077:303, категория земель – земли населенных пунктов, площадь 765 кв.м, вид разрешенного использования: под многоквартирный жилой дом) (далее по тексту – Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства после разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Разрешение на строительство многоквартирного дома № 52-RU523030002005001-03-01/04/153-2018 от 26.06.2018 года.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

1.	Вид	жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения и подземной парковкой
2.	Назначение	Жилое
3.	Этажность	10-ти этажный
4.	Общая площадь (кв. м)	3378,14
4.1.	В том числе жилых помещений (с учетом лоджий, балконов)	1803,92
	Площадь застройки	429,09
5.	Материал наружных стен	Газосиликатные блоки
6.	Материал перекрытий	Монолитные
7.	Класс энергоэффективности	С
8.	Сейсмостойкость	Классификации не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов РФ, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2001 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утвержденный приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 779)

1.2. Объектом долевого строительства, является передаваемая Участнику долевого строительства по Передаточному акту после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Квартира-студия со строительным (условным) № _____, расположенная на ____-ом этаже Многоквартирного дома (далее по тексту - Квартира) со следующими характеристиками:

1.	Строительный (условный) номер:	
2.	Этаж	

4.	Назначение	жилое
5.	Общая приведенная площадь по проекту (с учетом балкона с коэффициентом 0,3)	
6.	Количество лоджий	
7.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)	
8.	Количество комнат	
9.	Площадь комнат	
10.	Количество помещений вспомогательного использования	
11.	Площадь помещений вспомогательного использования	
11.1.	в т.ч. площадь кухни	
11.2.	в т.ч. площадь санузла	
11.3.	в т.ч. площадь прихожей	

Расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) и местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома отражено в поэтажном плане Квартиры (приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Квартира имеет общую (договорную) площадь без учета площади лоджии – _____ (_____) кв.м., из которых жилая площадь _____ (_____) кв.м., площадь лоджии _____ кв.м. Проектная общая приведенная площадь квартиры составляет _____ кв. м с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом _____ (_____ кв. метра). Указанная проектная (предварительная) общая приведенная площадь квартиры, определенная соглашением сторон, действует только для настоящего договора.

1.3. Проектная (предварительная) общая и общая приведенная площадь Квартиры определена по проекту. Фактическая (окончательная) площадь Квартиры уточняется после обмеров органов технического учета (инвентаризации) и получения паспорта на Многоквартирный дом по завершении строительства Многоквартирного дома. Не является уменьшением общей проектной приведенной площади квартиры учет органами технического учета (инвентаризации) площади квартиры без учета площади балкона или учет площади квартиры с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом более, чем 0,5.

1.4. Квартира по настоящему договору передается Дольщикам без выполнения отделочных работ в следующем состоянии: стены – не оштукатурены; полы – без стяжки; потолки - без отделки; окна пластиковые; лоджии, балконы – по проекту; входная дверь в Квартиру - металлическая, внутриквартирные двери и блоки не устанавливаются, кроме балконных; сантехническое оборудование (ванна, раковина, унитаз, мойка, смеситель) не устанавливаются; устанавливаются радиаторы отопления; канализация и водопровод (ГВС и ХВС) – стояки без внутренней разводки; счетчики на горячую и холодную воду, электроснабжение; устанавливается электрическая плита; электротехнические работы выполняются в объеме проекта.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена по договору за квартиру устанавливается исходя из расчета _____ (_____) руб. за один квадратный метр общей (приведенной) площади квартиры, предусмотренной в п.1.2. договора (с учетом площади лоджии), то есть _____ кв.м. На момент подписания настоящего договора цена договора (стоимость Квартиры) составляет _____ (_____) рублей (произведение цены единицы общей (приведенной) площади жилого помещения, и соответствующей общей площади жилого помещения с учетом площади лоджии).

Участник долевого строительства до ввода объекта в эксплуатацию оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере – _____ (_____) рублей не позднее _____ года.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета в блокировании денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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».

Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Нижновжилстрой»

Депонируемая сумма _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до _____ года в порядке, предусмотренном п. 2.2 Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств - Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Реквизиты для перечисления депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): Общество с ограниченной ответственностью «Нижновжилстрой», ИНН/КПП 5262211840/526201001, расчетный счет №40702810642000045365 в ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г.Нижний Новгород, БИК 042202603 к/с 30101810900000000603

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства

Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Перечислять денежные средства в соответствии с разделом 2 настоящего договора и сохранять у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

3.1.2. Принять участие в регистрации настоящего договора и сдать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (далее - регистрирующий орган).

3.1.3. После получения соответствующего письменного уведомления от Застройщика приступить к принятию Квартиры не позднее **7-ми** дней с момента получения соответствующего уведомления. С момента подписания Передаточного акта Дольщик в полном объеме осуществляет права по владению и пользованию Квартирой, несет риск ее случайной гибели и/или повреждения, самостоятельно и за свой счет осуществляет ее обслуживание, эксплуатацию и ремонт. Уведомление о прибытии для принятия Квартиры, высылается Участнику долевого строительства Застройщиком на почтовый адрес, указанный в настоящем Договоре, в случае изменения адреса Участника долевого строительства, последний обязан уведомить об этом Застройщика письменно в течение 3-х дней с момента изменения. В случае если Участник долевого строительства не сообщил об изменении адреса получения корреспонденции, Застройщик освобождается от штрафов, пеней, неустоек, предусмотренных настоящим Договором или Законом, за несвоевременную передачу Квартиры.

3.1.4. До подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика и получения необходимых согласований проводить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики и т.п.), проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (установка снаружи многоквартирного дома любых устройств и сооружений, любые работы затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Участник долевого строительства вправе:

3.1.5. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

3.1.6. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим исполнением иных обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

3.1.7. Контролировать сроки строительства и получать от должностных лиц Застройщика информацию о причинах нарушения сроков, если таковые имеются.

3.1.8. Воспользоваться иными правами, предусмотренными Законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом РФ «О защите прав потребителей».

3.2. Права и обязанности Застройщика

3.2.1. Застройщик принимает на себя обязательство завершить строительство Многоквартирного дома **не позднее 4 квартала 2021 года** и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и ввода в эксплуатацию, передать Квартиру Участнику долевого строительства **не позднее второго квартала 2022 года**, при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств по договору, в том числе связанных с оплатой. Застройщик вправе передать Квартиру досрочно. Застройщик освобождается от штрафов, пеней, неустоек, предусмотренных настоящим Договором или Законом, в случае намеренного затягивания Участником долевого строительства сроков приемки Квартиры (неявка в установленный п.3.1.3 настоящего Договора для принятия квартиры, намеренное неполучение уведомлений и корреспонденции, немотивированный отказ от приемки, иные случаи, предусмотренные Законом или Договором)

3.2.2. Застройщик обязуется предоставлять по требованию Участника долевого строительства предусмотренную законодательством в сфере долевого строительства информацию и документацию.

4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае расторжения настоящего договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты цены настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от договора участия в долевом строительстве, настоящий договор не предусматривает.

4.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:

- просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца при единовременной оплате;
- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца при оплате путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

4.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу».

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет 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 Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, с документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок и документацией, разрешающей строительство. Участник долевого строительства уведомлен, что согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ оформление права собственности на Квартиру и выдача соответствующих документов о регистрации права будет осуществляться без включения в общую площадь Квартиры площади лоджии.

5.2. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой и сдачей Многоквартирного дома в эксплуатацию, качества произведенных работ, соответствия проекту и СНиП, является выдача Министерством строительства Нижегородской области распорядительного документа о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.3. Настоящий договор подлежит регистрации в регистрирующем органе и считается заключенным с момента данной регистрации. Условия расторжения и/или изменения договора определяются законодательством и соглашением сторон.

5.5. Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр для регистрирующего органа, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства.

ООО «Нижновжилстрой»

ИНН/КПП 5262211840/526201001

ОГРН 1075262010735

Юрид./факт.адрес: 603022, г. Нижний Новгород, ул. 1-ая Оранжевая, д.28а, оф.

10

тел./факс 8-831-433-14-09

р/с 40702810642000045365 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород БИК 042202603 к/с 30101810900000000603

Директор

_____ Воронцов А.Е.

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

План и местоположение Объекта долевого строительства