

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве

г. Нижний Новгород

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АндЭко» (ИНН 5250064831, ОГРН: 1165250050580, местонахождение общества: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, 9, кабинет 202), в лице Директора Федюнина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», именуемое в дальнейшем «**Застройщик/Бенефициар**», с одной стороны, и _____, гражданин (ка) Российской Федерации, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, адрес регистрации по месту жительства: Россия, _____, _____, СНИЛС: _____, именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства /Депонент**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) **Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, подземной стоянкой автомобилей и объектом электроснабжения, расположенного в границах улиц Родионова, Приусадебная, Фруктовая в Нижегородском р-не города Нижнего Новгорода (1 очередь)** по строительному адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Родионова, имеющий следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, подземной стоянкой автомобилей и объектом электроснабжения
Назначение	Жилое
Количество этажей	22 (в т.ч. подземных этажей – 1)
Общая площадь кв.м.	15 732,05
Материал наружных стен и каркаса	Монолитный железобетонный каркас со стенами из газосиликатных блоков
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытий и покрытия – монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Интенсивность сейсмических воздействий	5 баллов

(далее – «**Жилой дом**»).

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязуется передать Участнику долевого строительства, входящий в состав Жилого дома, **объект долевого строительства (машино-место)**, расположенное на -1 этаже, в осях и рядах _____, условный номер машино-места _____, общей проектной площадью _____ кв.м. (далее по тексту Договора – «**Объект/Объект долевого строительства**»), находящегося в нежилом помещении (подземной автостоянке) (далее по тексту Договора – «**Помещение**»), со следующими основными характеристиками:

Условный номер	В осях и рядах	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая строительная площадь, м ²	Общая площадь, м ²	Площадь частей нежилого помещения	
							Наименование помещения	Площадь, м ²

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Август оянка	1-26/А-Р	Авгостоян ка	-1	-	2 449,02	2 449,02	-	

, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

Объект передается в пригодном для эксплуатации состоянии; качество передаваемого Объекта соответствует требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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

1.2. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом Многоквартирного дома (далее – «Техническая документация»), составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер») по итогам обмеров произведенных Кадастровым инженером (далее по Договору – «фактическая площадь»).

Общая проектная площадь машино-места, общая строительная площадь Помещения, указанные в п. 1.1. Договора, указаны в соответствии с проектной документацией и по окончании строительства дома в результате замеров органами технической инвентаризации может быть отличными от указанных в п. 1.1. Договора.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей проектной площади машино-места и фактической площади Объекта существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от указанной в п. 1.1 Договора общей строительной площади Объекта.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей строительной площади Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.3.4 настоящего Договора.

1.3. Земельный участок – земельный участок, далее по тексту именуемый «земельный участок», на котором осуществляется строительство Жилого дома:

1.3.1. Земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0060187:306, площадью 6 316,00 кв.м., расположенный по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, находящийся на праве собственности у Застройщика.

1.4. В течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка, право собственности которого будет находиться в залоге у Банка ВТБ (ПАО), путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков, замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Банка ВТБ (ПАО) права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта (Помещения), передачу в залог права собственности земельного участка Банку ВТБ (ПАО), а Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие:

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

- на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Банка ВТБ (ПАО) права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства (Помещения);

- на передачу в залог права собственности земельного участка;

- на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также

иных изменений в характеристиках Земельного участка.

1.5. Застройщиком получено Разрешение на строительство Жилого дома № 52-RU523030002005001-06/07/332-2020 от 22/01/2020 г., выданное Министерством строительства Нижегородской области.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Застройщик вправе:

2.1.1. В установленном порядке вносить изменения в проектную документацию и смету строительства Жилого дома, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Помещение/Объект в частности будут отвечать требованиям СНиП и проектной документации.

Без согласования с Участником долевого строительства изменить применяемые при строительстве материалы по согласованию с проектной организацией, а также без получения согласия Участника долевого строительства вносить изменение в планировку дома и общий вид дома, если эти изменения не являются существенными.

2.1.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта и/или регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Объект, подписать в одностороннем порядке Акт о передаче Объекта в соответствии с абз.2 п.4.3. настоящего договора, требовать от Участника долевого строительства исполнения указанных обязательств по настоящему Договору, в том числе в судебном порядке.

2.1.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

2.1.4. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

2.1.5. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

2.1.6. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект на условиях отдельного договора.

2.2. Застройщик обязан:

2.2.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им Жилого дома в соответствии с проектной документацией.

2.2.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством РФ.

Обеспечить строительство (создание) Жилого дома, а также производство строительного-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Жилого дома инженерной инфраструктурой.

2.2.3. Обеспечить качественное и своевременное выполнение подготовительных, строительного-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

2.2.4. При условии своевременного и полного исполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) передать Объект и долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 4.1 Договора.

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2.5. Передать Объект в собственность Участнику долевого строительства свободным от любых обременений и/или прав третьих лиц, не состоящим под запретом и/или арестом и не являющимся предметом какого либо судебного разбирательства.

2.2.6. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.2.7. Обеспечить своевременное предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области пакета документов, необходимого для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3. Участник долевого строительства вправе:

2.3.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий настоящего Договора.

2.3.2. Получать информацию (сведения), обязанность по предоставлению которой, возложена на Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.3.4. Произвести уступку права требования по настоящему Договору новому участнику долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (с учетом всех предусмотренных разделом 3 уточнений) в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и возможна в период до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта Застройщиком в собственность Участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

Уступка права требования по настоящему Договору, совершенная Участником долевого строительства, подлежит обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе, при этом Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о регистрации такой уступки и предоставить копию зарегистрированного договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его регистрации в Регистрирующем органе.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства обязан:

2.4.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ, а именно:

2.4.1.2. Уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Жилого дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором (депонируемая сумма), на открытый в Банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о банке (Банк ВТБ (ПАО), место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 242).

2.4.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но не ограничиваясь, изменениями паспортных данных, реквизитов банковского счета (при наличии), изменением адреса места жительства для направления почтовой корреспонденции, контактного телефона и т.д., в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки, вызванные такими действиями (бездействием) Участника долевого строительства.

2.4.3. Принять Объект у Застройщика в порядке, установленными пунктами 4.1. - 4.4. настоящего Договора, и зарегистрировать за собой право собственности на него.

2.4.4. С момента принятия Объекта во владение и пользование по акту приемки объекта долевого строительства во владение и пользование Участник долевого строительства получает фактический доступ к Объекту, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего дома.

В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта, возместить Застройщику расходы по оплате услуг эксплуатирующих и/или энергоснабжающих организаций в части, приходящейся на передаваемый Участнику долевого строительства Объект и его долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома, произведенные Застройщиком с даты подписания Застройщиком Акта о передаче Объекта, составленном в соответствии с п. 4.6. настоящего договора.

Сумма платежей, уплачиваемых Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора. Срок платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком. Оплата производится путем перечисления суммы расходов на расчетный счет Застройщика.

С момента подписания акта приемки Объекта во владение и пользование Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества, общего имущества жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам, машино-местам, помещениям) других Участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

2.4.5. До момента регистрации права собственности на Объект Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо ремонтно-строительных работ, в том числе переоборудование, установку решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п., без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора, а также не производить ремонтно-строительные работы, затрагивающие фасадную часть и/или несущие конструкции жилого дома. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и проч.), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

2.4.6. С момента предоставления фактического доступа в Помещение и в дальнейшем после подписания акта передачи и оформления права собственности на Объект Участник долевого строительства обязуется использовать Объект и общее имущество жилого дома в соответствии с требованиями и нормами, предусмотренными действующим законодательством РФ и инструкцией по эксплуатации Помещения, мест общего пользования жилого дома и придомовой территории (при наличии).

2.4.7. От имени Участника долевого строительства действия по регистрации договора долевого участия в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вправе осуществлять сотрудники Застройщика.

2.4.8. Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.4.9. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на переданный ему в результате исполнения настоящего договора Объект в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания акта передачи.

2.4.10. Участник долевого строительства обязуется принять участие в выборе способа управления Жилым домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в Жилом доме в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

3. Цена договора, сроки и порядок оплаты.

3.1. Цена настоящего договора, подлежащая уплате Участником, составляет _____ (_____) рубля _____ копеек.

Площадь для расчета цены Объекта составляет _____ кв.м
Цена Объекта подлежит уточнению в порядке, предусмотренном пунктом 3.4 настоящего Договора.

3.2. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1. Застройщик (далее по тексту - Бенефициар) и Участник долевого строительства (далее по тексту – Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-

агент»/«Акцептант») заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке, открытым для расчетов по настоящему договору, разработанных Банком и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу www.vtb.ru.

3.2.2. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать Банку Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

3.2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.3.1 Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424.

Депонент: _____.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АндЭко».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Банковский счет Бенефициара: _____

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение ____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

В наименовании платежа обязательно должна быть указана ссылка на настоящий Договор.

Срок условного депонирования: до « ____ » _____ 20__ г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.3. Стороны отказываются от начисления процентов по денежным обязательствам, возникшим из Договора, согласно ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ.

3.4. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном настоящим Договором, после получения Застройщиком Технической документации в отношении Жилого дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

3.6. Стороны договорились, что в случае, если разница между планируемой (проектной) площадью машино-места, указанного в настоящем договоре, и площадью машино-места, зафиксированной в соответствующем документе органа технической инвентаризации, превысит 1,0 (Один) квадратный метр, то одна из Сторон производит возмещение другой Стороне стоимости указанной разницы площадей, о чем Стороны указывают в передаточном акте или ином документе, подписанном Сторонами. Стоимость разницы уплачивается Стороной в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания передаточного акта.

В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Датой исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в порядке и размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Исходя из того, что площадь *Объекта* окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства *Жилого дома*, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы переплаты, связанной с изменением площади *Объекта* по результатам обмеров, проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4. Передача Объекта и государственная регистрация Участником долевого строительства права собственности.

4.1. Застройщик обязуется построить (выполнить строительные-монтажные работы) и ввести Жилой дом в эксплуатацию **не позднее – I квартала 2023 года**. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, выхода распоряжения администрации о присвоении почтового адреса и выдачи органом технической инвентаризации технического плана на построенный жилой дом, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект и долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома по Акту приема-передачи в собственность **не позднее I квартала 2023 года**.

Застройщик вправе досрочно (ранее предусмотренного настоящим пунктом срока) исполнить свои обязательства по вводу Жилого дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

4.2. Условиями, при которых Стороны приступают к приемке-передаче Объекта, являются:

а) оплата Участником долевого строительства в полном объеме Цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора с учетом положений пунктов 3.2., 3.4 настоящего Договора;

б) получения Застройщиком документов, указанных в пункте 4.1. настоящего Договора.

4.3. При наличии условий, предусмотренных пунктом 4.2. настоящего Договора, Застройщик не позднее срока, установленного пунктом 4.1. настоящего Договора, направляет уведомление о готовности Застройщика к передаче Участнику долевого строительства Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Жилого дома (далее – **Уведомление о готовности**).

Уведомление о готовности направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. В данном уведомлении Участник долевого строительства должен быть обязательно предупрежден о том, что в случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, установленного настоящим Договором срока для приемки Объекта, вправе подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи Объекта, по которому будет признаваться, что Застройщик полностью исполнил свое обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства, не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения Уведомления о готовности обязан принять Объект у Застройщика, путем подписания Акта приема-передачи.

В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Обнаруженные при приемке-передаче Объекта несоответствия его качественного состояния. Стороны оформляют двусторонним Актом и указывают сроки их устранения Застройщиком. При этом предусмотренные п.1.2. изменения не являются изменением качества Объекта.

В таком случае Акт приема-передачи Объекта подписывается Сторонами после устранения обнаруженных недостатков.

4.5. Застройщик обеспечивает Жилой дом коммунальными услугами до момента его передачи Товариществу собственников недвижимости (далее - ТСН) или иной управляющей организации.

4.6. Риск случайной гибели и/или повреждения Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Жилого дома переходит на Участника долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приемки-передачи.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется или отказывается принять Объект, при этом был надлежащим образом предупрежден о последствиях такого уклонения (отказа), и истек срок, указанный в абзаце 2 пункта 4.3 настоящего Договора, то Застройщик вправе подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, при этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта. С момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, а также в случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта и не представил мотивированный отказ от принятия в указанный срок, Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта и бремени содержания Объекта.

4.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи в собственность, а в случае необоснованного уклонения (отказа) Участника долевого строительства от его подписания – с момента, установленного абзацем 2 п. 4.3 настоящего договора. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором (раздел 3 настоящего договора) и подписания сторонами Акта приема-передачи в собственность.

5. Гарантийный срок.

5.1. Гарантийный срок на машино- место, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от оплаты разницы между оплаченной ценой договора и ценой, уточненной в соответствии с разделом 3 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если меньший размер неустойки не установлен письменным соглашением сторон, составленным после заключения настоящего договора, либо действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. 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 настоящему договору.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. С момента передачи Застройщиком построенного жилого дома ТСН (либо иной управляющей организации) Застройщик не несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество обслуживания (эксплуатации) дома, в том числе по обеспечению дома коммунальными услугами; с этого момента оплата услуг по эксплуатации и претензии по качеству оказанных услуг принимаются непосредственно ТСН (либо иной управляющей организацией).

6.4. В случае если строительство Жилого дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, (если будет установлено, что он произошел не по вине, халатности, неосторожных действий Застройщика, его работников или привлеченных им подрядчиков и их работников), наводнение, землетрясение, эпидемии), военных действий на территории РФ и массовых беспорядков на территории города Нижнего Новгорода и области, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего Договора законодательных и нормативных актов всех уровней, задержки оформления документов государственными органами, дающими разрешения, согласования, экспертизы, выемка документов правоохранительными органами, а также изменения действующего законодательства, ограничения экономического и политического характера, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия настоящего Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

6.5. Взыскание неустойки, предусмотренной настоящим разделом Договора, является правом, а не обязанностью Сторон.

6.6. В случае, когда одна из Сторон настоящего Договора уклоняется от выполнения обязательств по настоящему Договору, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

7. Прочие условия.

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением изменений порядок и основание внесения которых описаны в пункте 3.4. настоящего Договора, действительны при условии,

если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

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

7.2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в разделе 8 (восемь) настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они посланы по адресу указанному в разделе 8 (восемь) настоящего Договора по почте заказным письмом и уведомлением о вручении, либо вручено Стороне настоящего Договора лично под расписку.

7.3. В случае возникновения разногласий (претензий, споров, требований) по настоящему Договору Стороны вправе принять меры по их урегулированию путем переговоров.

Защита прав участника долевого строительства осуществляется судом в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора, любых изменений и дополнений к нему, всех договоров об уступке прав требований по нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект, не входят в обязанности Застройщика по настоящему договору и в цену настоящего договора.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.6. 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 настоящего Договора.

7.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Все указанные в тексте настоящего Договора приложения являются его неотъемлемой частью.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства сумму, уплаченную им по настоящему договору в течение месяца после заключения соглашения о расторжении.

В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____, открытого в Банке Кредиторе. При заключении Договора Счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в Договоре Счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

7.10. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, семейное, социальное и имущественное положение, номер телефона, адрес электронной почты, а также любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику). 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 организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги, Банк), 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 порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника долевого строительства без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

7.11. Условия привлечения денежных средств участника долевого строительства по настоящему договору:

- размещение денежных средств участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

7.12. Участник гарантирует Застройщику, что он:

- Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.
- Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению 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;
- об условиях привлечения денежных средств участника долевого строительства по Договору;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства 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.

7.13. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для уполномоченного органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«АндЭко»

Адрес местонахождения:

603005, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, д.9,
каб.202

ИНН 5250064831 КПП 526001001

ОГРН 1165250050580 ОКПО 01260097

Р/с 40702810642000020283

в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Директор

_____ А.В. Федюнин

М.П.

Участник долевого строительства

_____, гражданин (ка) Российской Федерации, пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ года, код подразделения _____, СНИЛС: _____,

Адрес регистрации по месту жительства :

_____.

Фактический адрес места жительства (пребывания): _____.

Контактный телефон:

_____.

Дополнительный контактный телефон:

_____.

(указывается по желанию Участника иные контактные лица для связи)

Адрес электронной почты:

_____.

_____/_____/

подпись / *ФИО*

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «_» _____ 20__ года

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

Директор

ООО «Специализированный застройщик «АндЭко» _____ /А.В. Федюнин/

Участник долевого строительства _____ / _____ /