

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Нижний Новгород

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ» (ООО СЗ «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Едигаряна Эрнеста Мартиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданка РФ: _____,
паспорт серии _____ № _____, выдан _____
«__» _____ 20__ г., зарегистрирована по адресу: _____,
фактическое место проживания: _____,

гражданин РФ: _____,
паспорт серии _____ № _____, выдан _____
«__» _____ 20__ г., зарегистрирован по адресу: _____,
фактическое место проживания: _____, именуемый
в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ», выполняющее функции Заказчика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства многоквартирного жилого дома.

1.2. Дольщик – _____,
приобретающие объект долевого строительства в **общую совместную собственность**, являющиеся участниками долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, осуществляющие привлечение денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№1 по генплану), в границах улиц Родионова, Северо-Восточная в Нижегородском районе г. Н. Новгорода (I очередь строительства)».

Жилой комплекс «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ», на земельном участке с кадастровым номером **52:18:0060179:1679**.

Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании разрешения на строительство №52-RU523030002005001-06/07/258-2019.

Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным **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»** № _____.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащее определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	10-20-25
Общая площадь этажей	29761,58 м2
Материал наружных стен	Газосиликатный блок
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	А+
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

Застройщик _____

Дольщик _____

1.4. **Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира)** — представляет собой структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, а также соответствующая доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, входящее в состав указанного Жилого дома и подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика. Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Жилого дома.

Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая (проектная) площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона), (приведенная площадь), кв.м.	
Общая проектная площадь (без учета площади лоджии/балкона), кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты — 1, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузла), кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения (коридора/прихожей), кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения (кладовая), кв.м.	
Площадь лоджии/балкона (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3), кв.м.	

1.5. Общая (проектная) площадь квартиры — сумма полезной площади квартиры и площади помещений вспомогательного назначения. При расчете общей (проектной) площади Квартиры площадь балкона/лоджии учитывается с применением к фактической площади лоджии/балкона понижающего коэффициента — _____. Общая и жилая площади, а также номер квартиры согласно п.1.4. Договора, указаны в соответствии со строительными чертежами, подлежат уточнению по окончании строительства Жилого дома и выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером, технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

План квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов/лоджий) и местоположение Квартиры на этаже, содержится в Приложении №1 настоящего Договора.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении №2 к настоящему Договору.

Застройщик вправе без согласия Дольщика вносить такие изменения в проектную документацию, которые улучшают качество Объекта долевого строительства, а также такие изменения, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства по сравнению с условиями настоящего Договора. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

1.6. **Проектная декларация** – официальный документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию размещаются Застройщиком на официальном сайте www.dnnnn.ru, а также в Единой Застройщик _____ Дольщик _____

Информационной Системе Жилищного Строительства (далее — ЕИСЖС), в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

1.7. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями **Гражданского Кодекса 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»** (далее – Закон о долевом строительстве).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в соответствии с требованиями действующих ГОСТ и СНиП.

2.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

2.1.3. Совместно с Дольщиком или по доверенности от Дольщика (при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком), осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

2.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком для строительства Жилого дома в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.5. Настоящим Застройщик доводит до сведения Дольщика, что условием привлечения средств участников долевого строительства Многоквартирного дома является размещение таких денежных средств на счета эскроу в порядке, предусмотренном **статьей 15.4 Закона о долевом строительстве**. Право собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, находится в залоге у ПАО Сбербанк в целях обеспечения целевых кредитных обязательств.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену объекта, в порядке и сроки, предусмотренные п. 3 настоящего Договора.

2.2.2. Провести взаиморасчеты с Застройщиком, по результатам обмеров в порядке, предусмотренным п.п. 3.3., 3.4., настоящего Договора.

2.2.3. Принять Объект долевого строительства у Застройщика в порядке, предусмотренным пунктом 4 настоящего Договора и зарегистрировать за собой право собственности на него.

2.2.4. Использовать Объект долевого строительства (квартиру) как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

2.3. Дольщик вправе:

2.3.1. После уплаты Застройщику цены договора в полном объеме и при условии государственной регистрации настоящего Договора до подписания передаточного акта объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки.

В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику, уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на Правоприобретателя.

В случае невыполнения Дольщиком данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации.

После проведения государственной регистрации, Дольщику необходимо предоставить экземпляр договора уступки Застройщику.

В случае когда права требований по договору участия в долевом строительстве уступает участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой Застройщик _____ Дольщик _____

уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.4. настоящего Договора, Дольщик оплачивает Застройщику Цену Договора, которая составляет _____ (_____) **рублей** (далее – Цена Договора), из расчета _____ рублей ___ копеек за один квадратный метр проектной площади квартиры (с учетом понижающего коэффициента лоджии 0,5/балкона 0,3).

Денежные средства вносятся на открытый в уполномоченном банке счет эскроу до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), депонентом (физическое лицо) и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; фактический адрес: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 -800-200-57-03

Депонент: _____

Бенефициар: **ООО СЗ «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ»**

Депонируемая сумма: _____.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: _____

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента _____ в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (далее – ООО «ЦНС»), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства;

- перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «ЦНС» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя депонента – _____;

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Застройщик _____

Дольщик _____

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 КПП 526002002 к/с № 30101810900000000603 в ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской области (СОРМ р/с 45507810742070066652, НИЖ р/с 30301810242006004205, АВТОЗ р/с 30301810942006004204, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее - Банк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____ 2020г., заключаемому в городе Нижнем Новгороде между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор».

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком в размере _____ для целей оплаты стоимости финансирования Объекта долевого строительства в соответствии с Договором со сроком возврата Кредита _____ (_____) **месяцев**, считая с даты фактического предоставления Кредита. За пользование Кредитом Дольщик оплачивает Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере _____ (_____) **% годовых**. Погашение Кредита и оплата процентов, начисленных за пользование кредитом, осуществляются путем ежемесячных платежей в порядке, предусмотренном Кредитным договором. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

На основании **п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** права требования Участника долевого строительства 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 Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании **п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только 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.

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.

3.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров окажется больше проектной площади более чем на _____ кв.м., Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет цены настоящего Договора. Дольщик, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, доплачивает Застройщику стоимость разницы в метраже, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Дольщика по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше проектной площади более чем на _____ кв.м., Дольщик письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора. Застройщик, в срок не позднее 30 Застройщик _____ Дольщик _____

календарных дней с момента получения письменного обращения от Дольщика, возвращает Дольщику стоимость разницы в метраже, превышающей ___ кв.м., исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Застройщика по абз. 1 настоящего пункта Договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства в пределах ___ кв.м., расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью не производится.

3.5. Расчет суммы платежа, предусмотренного соответственно п. 3.3., п.3.4. настоящего Договора, производится путем умножения количества квадратных метров возникшей разницы в площадях на стоимость одного квадратного метра проектной площади квартиры, установленную п. 3.1. настоящего Договора.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Дольщику, а Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче не позднее ___ квартала 20__ г.

4.2. Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании доверенности.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со **ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации** Дольщикам на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п. 4.4 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу, или вручается Дольщику лично под расписку. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Дольщика по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора путем отправки сообщения на электронную почту, либо SMS на мобильный телефон указанные в п.9 настоящего Договора.

4.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации (далее - ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае, нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.4. При уклонении, неявки или отказа Дольщика от принятия по передаточному акту объекта долевого строительства в срок предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик по истечению 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

Застройщик _____

Дольщик _____

4.5. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его не пригодными для проживания (или иного использования по назначению — для нежилых помещений), не является основанием для отказа от принятия Дольщиком Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Объект долевого строительства передается Дольщику в строительной готовности, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщиком Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантии на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

5.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение 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.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. На момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят. Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060179:1679, обременен залогом в пользу ПАО Сбербанк, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № _____, на основании Договора ипотеки № _____.

6.2. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, перераспределение, межевание Земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 **Земельного кодекса РФ**, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании **ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ** залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта.

Застройщик _____

Дольщик _____

Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение, межевание Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел/выдел/перераспределение/межевание Земельного участка и сохранение залога на образованный Земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о Земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с **ч.7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ** Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с **ч.2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ** и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном **ч.8 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ**.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. До момента передачи объекта долевого строительства по передаточному акту оформления прав собственности Дольщика на объект долевого строительства, Дольщик не вправе проводить на объекте долевого строительства, в так же в секциях (секции) в которых находятся Объект долевого строительства работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т. д.). После оформления прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства все перечисленные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы (**ч.3 ст.401 Гражданского кодекса РФ**), на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему Договору.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Сторона, на территории которой случилось обстоятельство непреодолимой силы, должна в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере

Застройщик _____

Дольщик _____

непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме.

7.6. Ответственность Застройщика наступает в случаях и в порядке, предусмотренных Законом и иными нормативными актами, действующими в Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом в соответствии с законодательством РФ.

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

8.5. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой стороне, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

8.6. Для переписки, отправки уведомлений и переговоров в связи с исполнением настоящего договора используются адреса и телефоны, указанные в п.9 настоящего Договора.

8.7. В соответствии с **Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»**, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведение клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет проводиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Дольщик предоставляет на 10 лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

8.8. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, один – для Дольщика, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ»

Застройщик _____

Дольщик _____

ИНН 5212510845 КПП 526001001
ОГРН 1125228000490 от 26 декабря 2012г.
юр./почт. адрес: 603006, г. Нижний Новгород, ул. М.Горького, д.121 оф.212
р/с 40702810542000040855 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России г.Нижний Новгород
к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
ОКПО 25585728, ОКАТО 22222551000
Тел. (831) 20-20-345
Эл.почта: DNN@gr-nn.com

Генеральный директор

_____ **Едигарян Эрнест Мартинович**
М.П.

Дольщик:

гражданка РФ: _____,
паспорт серии _____ № _____, выдан _____
« ____ » _____ 20__ г., зарегистрирована по адресу: _____,
фактическое место проживания: _____

гражданин РФ: _____,
паспорт серии _____ № _____, выдан _____
« ____ » _____ 20__ г., зарегистрирован по адресу: _____,
фактическое место проживания: _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Генеральный директор

_____ **Едигарян Эрнест Мартинович**
М.П.

Дольщик:

гражданка РФ: _____,

гражданин РФ: _____,

Застройщик _____

Дольщик _____

Приложение 1

**к Договору _____ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от __ __ 2020 г.**

Описание объекта долевого участия.

1. Объект долевого участия -жилое помещение -квартира №_____;
2. Количество комнат-____, общая площадь – _____ кв.м.
3. Местоположение квартиры на плане жилого дома: Этаж- _____, в осях _____ и _____;

ПЛАН
объекта долевого участия

Застройщик _____

Дольщик _____

Приложение №2
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от __ _____ 2020 г.

Комплектация и характеристики объекта долевого строительства (квартиры)

Стены	Жилые комнаты, прихожая, кухня – газосиликатные блоки, силикатный кирпич. Санитарные узлы — керамический кирпич.
Полы	Жилые комнаты, кухня, санитарные узлы, прихожая/коридор, лоджия (балкон) — полусухая цементная стяжка.
Двери	Входная строительная.
Потолок	Монолитное железобетонное перекрытие.
Окна	ПВХ-профиль с заполнением двухкамерным стеклопакетом, подоконник. Лоджия (балкон)- остекление.
Кухня	Без оборудования. Наличие точек подключения.
Водоснабжение	Поквартирная разводка до точек подключения (кухня, санузел/санузлы). Приборы учета горячего и холодного водоснабжения.
Отопление	Разводка к отопительным приборам от стояков. Приборы отопления. Приборы учета тепловой энергии.
Санитарные узлы	Без оборудования. Наличие точек подключения.
Электроснабжение	Разводка по квартире, выключатели, розетки. Счетчик электроэнергии двухтарифный с интерфейсом для удаленного съема показаний. Приобретается и устанавливается дольщиком за свой счет.
Телефонизация	Телефонные линии до распределительных коробок в квартирах. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется самостоятельно дольщиком и за свой счет
Радиофикация	Радиоточка.

Отделка осуществляется в соответствии с проектной документацией. Настоящее описание может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Дольщика.

Застройщик _____

Дольщик _____