

Договор № МП1-___/___/___-202__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Нижний Новгород

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИНН ГРУПП», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.НН.РУ»**, действующего на основании доверенности, зарегистрированной в реестре №52/45-н/52-2020-3-1043 от 16 сентября 2020 года, удостоверенной Запорожец Еленой Александровной, временно исполняющим обязанности нотариуса Запорожец Светланы Константиновны, нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода, изготовленной на бланке единого образца 52 АА 4518238, в лице **директора Смеловец Светланы Владимировны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол – _____, паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, кв. _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с 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» (далее – «Закон № 214-ФЗ») заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИНН ГРУПП», осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для обеспечения строительства (создания) на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке многоквартирного дома.

1.2. **Дольщик** – _____, являющийся участником долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, осуществляющий инвестирование денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. **Многоквартирный дом** - ««Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной стоянкой автомобилей № 1 (номер по генплану)» - 1 пусковой комплекс «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной стоянкой автомобилей № 1 (номер по генплану)» - 2 пусковой комплекс», расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район. Указанный адрес многоквартирного дома является строительным адресом и уточняется после получения Застройщиком почтового адреса.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок, площадью 5826±27 кв.м, кадастровый номер **52:18:0050242:935**, адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Ленинский район, разрешённое использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 02.11.2018г. сделана запись № 52:18:0050242:935-52/125/2018-1.

Земельный участок и имущественные права на строящийся Объект находятся в залоге у акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ») (Местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, кор/счет № 3010181030000000821, ИНН 7725038124, БИК 042202821, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон 8-800-775-8686), на основании кредитного договора № 90-098/КЛ-20 от 04 июня 2020 года, в соответствии с которым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Нижегородской области 07 августа 2020 года в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирована ипотека земельного участка за регистрационным № 52:18:0050242:935-52/279/2020-3 и кредитного договора № 90-098/КЛ-20 от 04 июня 2020 года, соответственно. Указанными залогами обеспечиваются обязательства Застройщика, возникшие на основании кредитного договора № 90-098/КЛ-20 от 04 июня 2020 года, заключенного между Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ» для финансирования затрат строительства Многоквартирного дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства.

1.5. **Объект долевого строительства** - _____ жилое помещение – _____ **комнатная квартира** № __, общей приведенной площадью _____ (_____) **кв.м.**, состоящей из суммы общей площади Объекта долевого строительства _____ (_____) **кв.м.** и площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) _____ (_____) **кв.м.**, расположенная на _____-ом этаже в осях _____ и _____ в _____ пусковом комплексе Многоквартирного дома, а также соответствующая доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Дольщика.

Характеристики Объекта долевого строительства приведены в соответствии с проектной документацией.

Номер Объекта долевого строительства уточняется после получения Застройщиком почтового адреса Многоквартирного дома.

Уточнение фактической общей площади Объекта долевого строительства, производится в акте приема - передачи по результатам технической инвентаризации. Фактическая общая площадь Объекта долевого

строительства может отличаться в большую или меньшую сторону от общей площади, указанной в настоящем пункте в допустимых пределах, а именно не более чем на 5%. Стороны Договора не признают вышеуказанное расхождение общей площади существенным изменением Объекта долевого строительства.

У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в указанном многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.6. Проектная декларация – официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома.

Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию опубликовываются Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и на официальном сайте Застройщика – **mk-park.ru/mk-park.ru**, в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, а также предоставляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и контролирующий орган.

1.6. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Закона № 214-ФЗ, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.7. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) приведен в Приложении №1 (лист №1) к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 (лист № 2) к настоящему Договору.

Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 (лист №3-1, лист №3-2) к настоящему Договору.

1.8 Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство № _____ от _____ г., выдано _____.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок **не позднее окончания 4 квартала 2021 г.** привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) с привлечением денежных средств Дольщиков построить Многоквартирный дом, ввести его в эксплуатацию и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику в течение **90 (Девяносто)** календарных дней, исчисляемых с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в установленном законом порядке.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующего законодательства Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.4. настоящего Договора, Дольщик оплачивает Застройщику (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИНН ГРУПП») Цену Договора, которая составляет

_____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»), из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей приведенной площади квартиры.

3.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены Договора в размере _____ рублей ___ копеек на счет эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312, выдана Центральным Банком Российской Федерации 19 декабря 2018 г., находящимся по адресу: 125009, г.Москва, ул.Воздвиженка, д.10, кор/счет № 30101810300000000821, ИНН 7725038124, БИК 042202821, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон 8-800-775-8686 (далее по тексту - «Эскроу-агент»), не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Счет эскроу открывается Дольщиком в Эскроу-агенте для

учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Дольщика, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

Оплата Цены Договора осуществляется с использованием безотзывного покрытого аккредитива, на следующих условиях:

Сумма Аккредитива: _____ (_____) рублей 00 копеек

Банк-эмитент и Исполняющий банк: _____

Банк получателя средств: _____ ; аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Дольщиком в Эскроу-агенте;

Комиссии банка-эмитента отсутствует;

Способ извещения получателя средств об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

Срок действия Аккредитива – ____ (_____) дней со дня, следующего за днем открытия Аккредитива;

Условия исполнения Аккредитива:

-

Срок условного депонирования: 30 июня 2022 г. включительно. В случае увеличения фактического срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 2.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Дольщиком и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за жилое пом. усл. ном. _____ НДС не облагается».

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

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

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

3.3. Стороны пришли к согласию, что Цена договора изменению не подлежит, в случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации будет отличаться в большую или меньшую сторону от общей площади, указанной в настоящем Договоре в допустимых пределах, а именно не более чем на 5 %.

3.4. Обязательства Дольщика по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Выполнять свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом и в установленные настоящим Договором сроки.

4.1.2. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора в установленном законом порядке (при предоставлении Дольщиком нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком).

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком для строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, условиями настоящего Договора.

4.1.4. Вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской и дебиторской задолженности.

4.1.6. Разместить в единой информационной системе жилищного строительства и на официальном сайте и направить в контролирующий орган изменения, указанные в пп. 4.1.4 и 4.1.5. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

4.1.7. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

4.1.8. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.

4.1.9. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.11. В случае расторжения Договора денежные средства уплаченные Дольщиком, подлежат возврату в порядке и сроке, предусмотренные законодательством РФ.

4.2. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке.

4.4. Дольщик обязуется:

4.4.1. Своевременно оплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к его передаче и принять Объект долевого строительства (подписать акт приема-передачи) в срок, определенный в п.2.2. настоящего Договора.

4.4.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

4.4.4. Использовать Объект долевого строительства как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

4.4.5. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных.

4.4.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора сдать документы на регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и нести все расходы по регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ либо в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора выдать нотариально удостоверенную доверенность на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком.

4.5. Дольщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором (п.3.1. настоящего Договора) и при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Подписать (составить) односторонний акт передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 9.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком.

5.1.3. Досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.4. Без дополнительного согласования с Дольщиком внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по

завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.5. Информировать Дольщика в процессе строительства Многоквартирного дома путем сообщения устной информации об этапах проведения строительных работ.

5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

5.2.3. Обеспечить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области собственными силами и за свой счет в течение 3 (Трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Дольщик не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. 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.

6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежей, установленных п. 3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по письменному требованию Застройщика.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, по письменному требованию Дольщика.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства 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 Договору.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, установленного п. 7.2. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой Дольщику при подписании акта приема-передачи, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта или перепланировки проведенных самими Дольщиками или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил эксплуатации, предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией.

6.6. В случае просрочки Дольщиком срока сдачи документов на регистрацию настоящего Договора, указанного в п. 4.4.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.3. 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 Договором использования, Дольщик, по своему выбору, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования Застройщику, в 3-дневный срок с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора об уступке права требования - в 3-дневный срок с момента его государственной регистрации. Договор об уступке права требования должен содержать персональные данные нового Дольщика.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и новый дольщик.

8.2. 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 нового дольщика.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.2.2. настоящего Договора.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

9.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

9.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только 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 с отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

9.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик получает фактический доступ к Объекту долевого строительства и обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Многоквартирного дома, пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего пользования, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств

оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны пришли к соглашению, что Дольщик обязуется соблюдать решение, которое будет принято на общем собрании будущих собственников помещений Многоквартирного дома относительно выбора способа управления Многоквартирным домом, а также относительно порядка и размера оплаты услуг за содержание и ремонт помещений Многоквартирного дома.

11.2. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внутриплощадочные инженерные сети подключения к централизованным системам ресурсоснабжения для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций и/или в муниципальную собственность. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.

11.3. Участник долевого строительства осведомлен о том, что расположенная на кровле 1 пускового комплекса Многоквартирного дома газовая крышная котельная обеспечивает теплоснабжение I, II, III очередей строительства ЖК «Маяковский Парк», и гарантирует, не препятствовать этому. Данный факт соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить соответствующее согласие на подключение других очередей строительства к газовой крышной котельной расположенной на 1 пусковом комплексе Многоквартирного дома.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить такие споры и разногласия путем переговоров и подписания дополнительных протоколов (соглашений), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом в соответствии с правилами о подсудности, установленными законодательством РФ.

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

11.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.8. Дольщик на основании п.6 ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие Застройщику, а также ООО «Дом.НН.РУ», на обработку своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, пол, СНИЛС, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН.

В случае предоставления Застройщику и ООО «Дом.НН.РУ» персональных данных третьих лиц, Дольщик заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику, а также на обработку этих персональных данных.

Согласие дается Дольщиком для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика.

Также Дольщик дает согласие на внесение своих персональных данных в электронные базы учета договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Период обработки персональных данных — с даты подписания настоящего Договора и в течение срока действия, а также в течение 5 (Пяти) лет после окончания срока действия договора или после направления Застройщику отзыва согласия на обработку персональных данных. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

11.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Приложение № 1 – Описание объекта долевого строительства

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИНН ГРУПП»

ИНН _____ КПП _____ ОГРН _____

Р/с _____

К/с _____ БИК _____

Юридический адрес: _____

телефон: _____

Дольщик:

ИНН _____

_____ года рождения, место рождения _____, пол – _____, паспорт _____

выдан _____ г., код подразделения _____

Адрес регистрации: _____, г. _____, ул. _____, дом _____, кв. _____

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции): _____

Контактные номера телефонов: _____

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной

ответственностью

«Специализированный застройщик

«СИНН ГРУПП»,

В лице ООО «ДОМ.НН.РУ»

Директор

_____/Смеловец С.В./

Дольщик: _____ / _____ /

План Объекта долевого строительства

*Возможны конструктивные изменения в конфигурации стен, в виду наличия выступающих частей горизонтальных и вертикальных несущих конструктивных элементов здания (колонны, балки и т.п.), которые могут быть не отражены на плане объекта долевого строительства

Площади помещений указаны с учетом округления до первого знака после запятой

Приложение № 1 (лист № 2)
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ _____ / _____ от «__» _____ 202__ г.

**Месторасположение Объекта долевого строительства на __-ом этаже в осях __- и __-
Многоквартирного жилого дома**

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилой дом
Этажность	17 эт. (надземных) + 1 подземный этаж
Количество этажей	18
Общая площадь здания	23 323,0 кв.м
Общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента 0,5)	14 648,9 кв.м
Материал стен	<p><u>Стены технического (подземного) этажа</u> запроектированы монолитными железобетонными толщиной 250мм из бетона класса В25</p> <p><u>Наружные стены первого и вышележащих этажей</u> – выполнены из блоков из ячеистого бетона с наружным утеплением минераловатными плитами типа Технофас (либо аналог), оштукатуренными декоративной фасадной штукатуркой типа "Ceresit" (либо аналог).</p> <p><u>Межквартирные стены</u> - из пазогребневого силикатного блока толщиной 250мм;</p> <p><u>Внутриквартирные перегородки</u> - из перегородочных силикатных плит толщиной 70 мм;</p> <p><u>Стены ванных и с/у</u> - из перегородочных силикатных плит толщиной 70 мм.</p> <p><u>Внешний декоративный фасадный слой:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - цоколь – из декоративного кирпича; - лицевой слой фасада – декоративная фасадная штукатурка.
Полэтажные перекрытия	монолитный железобетонный каркас
Класс энергетической эффективности здания	«В» (высокий)
Сейсмостойкость	3 тип зданий

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение	
Номер (строительный)	
Этаж	
Оси	
Количество жилых комнат	
Площадь жилой комнаты (кв. м)	
Площадь жилой комнаты (кв. м)	
Площадь жилой комнаты (кв. м)	
Площадь кухни (кв. м)	
Площадь прихожей (кв.м)	
Площадь ванной (кв.м)	
Площадь санузла (кв.м)	
Жилая площадь, кв.м	
Площадь лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) (кв.м.)	
Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

Стены	в жилых комнатах, прихожей и кухне – оклеены обоями; в санитарных узлах – керамическая плитка. Возможны конструктивные особенности стен в виду наличия выступающих частей горизонтальных и вертикальных конструктивных элементов здания (колонны, балки и т.п.)
Полы	в жилых комнатах, прихожей и кухне – стяжка, линолеум, плитус; в санитарных узлах – гидроизоляция, стяжка, керамическая плитка; на лоджиях – стяжка, керамическая плитка.
Потолки	натяжные (кроме лоджии); высота помещений – не менее 2,65 м.*
Двери	входная – металлическая с замком; межкомнатные – МДФ.
Окна, дверь лоджии (балконный блок)	ПВХ-профиль с заполнением двухкамерным стеклопакетом, пластиковый подоконник.
Остекление лоджии	ПВХ-профиль с заполнением однокамерным стеклопакетом
Водоотведение	вертикальные стояки общедомовой системы канализации с подводкой к сантехническим приборам.
Водоснабжение (холодное и горячее)	вертикальные стояки общедомовой системы в коллекторных узлах поэтажных холлов, от коллекторов в конструкциях полов до подводок к сантехническим приборам.
Отопление	поквартирная разводка к отопительным приборам в конструкции пола, с подключением от коллекторов на главных стояках, расположенных в поэтажных холлах; в том числе – приборы отопления.
Санитарно – технические приборы	для кухни – мойка из стали с сифоном и смесителем; для ванной комнаты – ванная из ABS- пластика с экраном, сифоном, смесителем и душевой лейкой на гибком шланге, керамический умывальник с сифоном и смесителем; санузел – унитаз с бачком.
Индивидуальные приборы учёта	крыльчатые на системе водопровода ХВС и ГВС на каждую квартиру – установлен на коллекторном узле в поэтажном холле, теплосчетчик – установлен на коллекторном узле в поэтажном холле; двухтарифный электрический счётчик – установлен в квартире в распределительном щите.
Вентиляция	естественная
Электроснабжение	ввод в квартиру электросети до распределительного щита, разводка по квартире, выключатели, розетки.
Телефонизация	Телефонные линии до распределительных коробок в этажных щитах и от щитов ввод в квартиру телефонной линии с устройством розетки.
Радиофикация	Ввод в квартиру проводной радиосети с устройством розетки.
Телевидение	Антенна коллективного пользования; ввод телевизионного кабеля от этажного шкафа распределительных устройств в квартиру осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счёт.

* В местах расположения выступающих частей строительных и инженерных конструкций (железобетонные балки, вентканалы, система водоснабжения и канализации и т.п.) возможно местное понижение высоты помещения, но не более чем на 50 см.

Застройщик:

ООО « _____ »,
В лице _____

Дольщик:

_____/_____
_____/_____