

**Договор № \_\_ – Б/2021**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Нижний Новгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "ДМ-Инвест Строй»** (ИНН 5260373123, ОГРН 1135260017254, место нахождения: 603090, г.Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192 корп.3, П1/108), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и гражданин(ка) РФ: \_\_\_\_\_ (**Ф.И.О.**), \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. года, код подразделения: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрированн(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДМ-Инвест Строй», выполняющее функции Заказчика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства многоквартирного жилого дома.

1.2. **Дольщик** – \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), являющийся участником долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, осуществляющий привлечение денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** — многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: город Нижний Новгород, улица Енисейская, земельный участок 1А, расположенный по адресу: улица Енисейская, земельный участок 1А (адрес строительный) (далее — Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0000000:15138. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании разрешения на строительство № 52-RU525261012006001-06/07/519-2021 от 15 марта 2021 года. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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» от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащее определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	
Назначение	
Этажность	
Общая площадь	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

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 площадь квартиры (сумма полезной площади и площади помещений вспомогательного назначения) без учета понижающего коэффициента, кв.м.	

Продаваемая площадь квартиры 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 комнаты — 2, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузла), кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения (коридора/прихожей), кв.м.	
Площадь лоджии/балкона, 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 — 0,5/0,3. Общая и жилая площади, а также номер квартиры согласно п.1.4. Договора, указаны в соответствии со строительными чертежами, подлежат уточнению по окончанию строительства Жилого дома и выдачи уполномоченными организациями 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 (лист 1) настоящего Договора. Местоположение квартиры на этаже строящегося Жилого дома определяется в Приложении 2 (лист 2) к настоящему Договору.

Квартиры продаются и предназначены для передачи дольщикам без отделки. 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.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз.2 п.1.1. ст.9 Федерального закона 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), конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства, и не является основанием для расторжения Договора в одностороннем порядке.

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 сайте наш.дом.рф., в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

1.7. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона 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 счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о долевом строительстве.

## **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. Расходы по регистрации оплачиваются сторонами согласно требованиям действующего законодательства.

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

Стороны договорились, что уступка, в том числе передача в залог Дольщиком права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

## **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 \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора), из расчета \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 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. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Дольщик предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом 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 (физическим лицом) и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «ФК Открытие» (сокращенное наименование ПАО Банк «ФК Открытие»), место нахождения: \_\_\_\_\_; фактический адрес: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ номер телефона: 900 - для мобильных, 8 (800)-\_\_\_\_ - для мобильных и городских.

Депонент: **(Ф.И.О.)** \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДМ-Инвест Строй»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу \_\_\_\_\_ ( в пользу Депонента \_\_\_\_\_, в пользу Бенефициара \_\_\_\_\_ )

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

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО Банк «ФК Открытие». Застройщик также обязуется не позднее 3х рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу».

Дольщик обязуется не позднее 1 рабочего дня предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счетов эскроу.

Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

3.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров окажется больше проектной площади более чем на 1 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 1 кв.м., Дольщик письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора. Застройщик, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного обращения от Дольщика, возвращает Дольщику 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 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 1 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.

3.6. 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.

#### 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. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствие строительным нормам и правилам проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию на многоквартирный жилой дом, в котором находится Объект долевого строительства, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

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

4.4. 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.

4.5. 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. 4.7 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. Под уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам передаточного акта или иного другого документа о передаче, при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ указанных в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.9. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию на многоквартирный жилой дом, Дольщик не вправе уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче после ввода в эксплуатацию по причине недостатков в Объекту долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору. При наличии у Дольщика каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с подписанием документа о передаче подписывают лист замечаний в отношении Объекта долевого строительства. Выявленные замечания устраняются Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.

4.11. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если документ о передаче Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения Дольщиком срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Дольщиком полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

## 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 Дольщикам Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета (водоснабжение, электричество, тепло), а также на материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта долевого строительства (квартиры): двери, включая дверные ручки, 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. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

6.2. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, 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.

6.3. 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 может направить 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 вернуть 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. Застройщик для выполнения действия, указанных в пункте 6.2 настоящего Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные земельные участки после раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка.

6.4. Дольщик, подписывая настоящий договор, подтверждает, что осведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.5. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией многоквартирного жилого дома и подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, Объекте долевого строительства, в том числе описание местоположения Объекта с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, которые обеспечили Дольщику возможность свободного, правильного и осознанного выбора объекта среди объектов аналогичного потребительского назначения, исключающего возникновение у Дольщика сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта, правил и условий его эффективного использования. Все положения настоящего Договора Дольщику разъяснены и понятны ему полностью, возражений не имеет.

## 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. Дольщик дает Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади многоквартирного жилого дома, изменения проектных решений части многоквартирного жилого дома или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации, получением экспертизы проектной документации, и связанные в связи с этим получением внесения изменения в разрешение на строительство, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

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

7.7. 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 по месту нахождения Объекта долевого строительства.

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 СТОРОН

**Застройщик: ООО «СЗ «ДМ-Инвест Строй»**

ИНН 5260373123 КПП 526001001 ОГРН 1135260017254

Юридический адрес Застройщика: 603093, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192 корп.3, пом. П1/109

тел. отдела продаж: (831) 4-222-555.

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_,  
зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_.  
Адрес почтовой корреспонденции: \_\_\_\_\_.  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_.  
Электронная почта: \_\_\_\_\_.

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «СЗ «ДМ-Инвест Строй»,



\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.

Долящик: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Описание объекта долевого участия.**

1. Объект долевого участия - жилое помещение - квартира № \_\_;
2. Изображение сантехнического оборудования на плане является условным в целях определения функционального назначения помещений. Расположение данных элементов в квартире осуществляется на усмотрение Застройщика.

Застройщик:  
ООО «СЗ «ДМ-Инвест Строй»

\_\_\_\_\_ /

Дольщик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Комплектация и характеристики объекта долевого строительства (квартиры)**

Стены	
Полы	
Двери	
Потолок	
Окна	
Кухня	
Водоснабжение	
Отопление	
Санитарные узлы	
Электроснабжение	
Телефонизация	
Радиофикация	

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

Застройщик:  
ООО «СЗ «ДМ-Инвест Строй»

Дольщик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /