

**Договор № ОР-01/___-___/
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Нижний Новгород

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Комфорт Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.НН.РУ»**, действующего на основании доверенности № _____ от _____ 2021 г., в лице директора **Смеловец Светланы Владимировны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин/ка РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол – муж./жен., паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный/ая по адресу: ИНДЕКС _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Комфорт Строй», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства 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 встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей №1 (по генплану)», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. 1-я Оранжерейная, земельный участок 24А. Указанный адрес многоквартирного дома является строительным адресом и уточняется после получения Застройщиком почтового адреса.

Разрешение на строительство _____-2021 от __.07.2021 г.

1.4. Земельный участок – земельный участок, площадью 11727±38 кв.м, кадастровый номер 52:18:0070036:1150, адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица 1-я Оранжерейная, земельный участок 24А, разрешённое использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22.04.2021г. сделана запись № 52:18:0070036:1150-52/152/2021-1.

Земельный участок и имущественные права на строящийся Объект находятся в залоге у Банк ВТБ (ПАО) на основании кредитного договора № _____, в соответствии с которым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Нижегородской области _____ 2021 года в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирована ипотека земельного участка за регистрационным № _____. Указанными залогами обеспечиваются обязательства Застройщика, возникшие на основании кредитного договора № _____ 2021 года, заключенного между Застройщиком и Банк ВТБ (ПАО) для финансирования затрат строительства Многоквартирного дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства.

1.5. 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 размещаются Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, а также предоставляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

1.6. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства.

1.7. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) № _____, состоящее из _____ комнат, расположенное на **_-ом этаже в осях __ и __** Многоквартирного дома (адрес строительный), входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика с основными техническими характеристиками согласно Приложению №1 (лист 3) к настоящему Договору.

Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Многоквартирного дома.

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 многоквартирного дома.

1.8. Общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) - площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Общая площадь составляет _____ (_____) кв.м. Площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджии (с коэффициентом 1), определенная в проектной декларации на Многоквартирный дом, на дату подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) кв.м.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (квартиры) – приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора и состоящая из общей площади квартиры и площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) _____ (_____) кв.м / площади балкона (с учетом понижающего коэффициента 0,3) _____ (_____) кв.м. Общая приведенная площадь составляет _____ (_____) кв.м.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации и состоит из площади Объекта долевого строительства без учета лоджии.

Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации и состоит из общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/балкона с учетом понижающего коэффициента.

1.9. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.10. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (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) к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщиков привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Многоквартирный дом в срок **не позднее окончания III квартала 2023 г.** 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 (Девяноста) 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 действующему законодательству Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.7, 1.8. настоящего Договора, Дольщик оплачивает Застройщику Цену договора, которая составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (далее – «Цена договора»), из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.8. настоящего Договора.

По соглашению сторон Цена договора может быть изменена после его заключения, в случаях, определенных в п.3.3 и п.3.4. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные указанными пунктами.

3.2. Цена договора оплачивается Дольщиком за счет собственных средств путем внесения Депонируемой суммы на счет эскроу в следующем порядке и на следующих условиях:

3.2.1. Оплата Цены Договора производится путем внесения Дольщиком денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Банк ВТБ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.2. Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО), место нахождения: г. Санкт-Петербург; адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, лит. А; адрес электронной почты: Escrow, номер телефона:

Депонент: _____ (ФИО Дольщика)

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Комфорт Строй»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Порядок перечисления: с использованием безотзывного покрытого аккредитива, на следующих условиях:

- Дольщик не позднее «___» _____ г. открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банк ВТБ (ПАО), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций, адрес местонахождения: ИИН, Кор./счет в, БИК (далее по тексту – Банк), в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.

- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (ПАО);
- Денежные средства зачисляются Дольщиком на открытый в Исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в Банк ВТБ (ПАО) на имя Дольщика;
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Аккредитив исполняется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком в Банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию.

Все расходы в соответствии с тарифами Банка по открытию и ведению аккредитива несет Дольщик.

Срок условного депонирования денежных средств: до перечисления Депонируемой суммы Бенефициару при выполнении условий, предусмотренных законодательством о долевом строительстве, но не позднее 31 марта 2024 года.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО «Специализированный застройщик «Комфорт Строй» ИНН 5260428012 КПП 526201001, р/с 40702810942000021885 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанка г. Нижний Новгород, К/с 30101810900000000603 БИК 042202603. В случае заключения Кредитного договора Бенефициара на цели строительства (создания) многоквартирного дома, в отношении которого для расчетов по договору участия в долевом строительстве открыты счета эскроу в Банк ВТБ (ПАО), перечисление Депонируемой суммы производится согласно условиям Кредитного договора, на основании соответствующего поручения Бенефициара.

3.2.3. После предоставления документов, указанных в п. 3.2.2 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Банк ВТБ (ПАО) на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

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

3.2.5. В случаях расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат Дольщику денежных средств со счета эскроу осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям после перечисления Депонируемой суммы Застройщику, денежные средства, фактически поступившие от Дольщиков в качестве оплаты Цены Договора за счёт собственных средств, согласно п. 3.2. настоящего Договора, Дольщики поручают Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями настоящего Договора, перечислить на рублевой счёт по вкладу, работающему в режиме «до востребования» № _____, открытый на имя _____ в _____.

3.3. В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется больше общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.8. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) %, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора и направляет на подписание дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены. Дольщик, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, на основании заключенного дополнительного соглашения, доплачивает Застройщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1. настоящего Договора.

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

3.4. В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется меньше общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.8. настоящего Договора, более, чем на 5 (Пять) %, Дольщик письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора. Застройщик, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного обращения от Дольщика, на основании заключенного дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены, возвращает Дольщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1. настоящего Договора.

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

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. Совместно с Дольщиком или по доверенности от Дольщика (при предоставлении им нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком), осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Денежные средства, полученные в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика и считаются Сторонами вознаграждением за осуществление услуг и выполнение функций Заказчика-Застройщика.

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 3 (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. Опубликовать изменения, указанные в пп. 4.1.4 и 4.1.5. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для опубликования Проектной декларации, в течение 5 (Пяти) 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 2 (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, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

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

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 открыть в уполномоченном банке (Банк ВТБ (ПАО)) счет эскроу и оплатить Цену договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (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 10 (Десяти) календарных 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.

4.4.7. При одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, по обстоятельствам, не связанным с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, возместить Застройщику по его требованию, понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.4.8. В случае расторжения Договора направить в Банк, указанный в п. 3.2.1 (Банк ВТБ (ПАО)) соответствующее уведомление на адрес электронной почты и по телефону, указанным в п. 3.2.2. Договора.

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 по настоящему Договору 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 государственной 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. 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 проектной документации.

5.1.4. Информировать Дольщика о процессе строительства Многоквартирного дома путем размещения информации на сайте Застройщика.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства Дольщику ранее срока, указанного в п.2.1. настоящего Договора, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, с учетом положений раздела 9 настоящего Договора.

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. 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 и разделом 8. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана по письменному требованию 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 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев (в случае рассрочки платежа) или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного п. 3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (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 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

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 Договору.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, установленного п.7.2. настоящего Договора, 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил эксплуатации, предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией владельца квартиры.

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 с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. 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 до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, после уплаты Цены договора в полном объеме. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) и Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора об уступке права требования в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

В случае неуплаты Дольщиком Цены договора уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу осуществляется одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В целях надлежащего исполнения Застройщиком настоящего Договора, Дольщик предоставляет Застройщику персональные данные и контактную информацию нового дольщика.

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

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.

В случае досрочного завершения строительства Многоквартирного дома передача Объекта долевого строительства Дольщику возможна ранее срока, указанного в п.2.1. настоящего Договора, при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, с учетом положений настоящего раздела.

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 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

9.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, 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 квартиру.

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.

9.7. К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

9.8. Стороны пришли к соглашению, что в случае завершения строительства Многоквартирного дома в зимнее время Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм и озеленению на ближайший благоприятный период.

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 (Пяти) 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 (Десяти) 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 общего имущества Многоквартирного дома.

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

11.3. 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.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации

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

11.6. Дольщик на основании п.6 ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие Застройщику и Эскроу-агенту 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. Дольщик дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных третьим лицам, привлекаемым Застройщиком в целях надлежащего исполнения настоящего Договора.

В случае предоставления Застройщику 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.

Период обработки персональных данных - с даты подписания настоящего Договора в течение срока действия Договора, 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.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) 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.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Комфорт Строй»

ИНН 5260428012 КПП 526201001 ОГРН 1165275023913

Юридический адрес: 603105, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Генкиной, д. 25А, помещение П52, кабинет 14

телефон: (831) 282-03-93

Дольщик:

ИНН _____

_____ года рождения, место рождения _____, пол – _____

Паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции): _____

Контактные номера телефонов: _____

Адрес электронной почты: _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Комфорт Строй»

В лице ООО «ДОМ.НН.РУ»

Директор

_____/_____/

М.П.

Дольщик: _____/ФИО/

План Объекта долевого строительства

Месторасположение Объекта долевого строительства на ___-ом этаже Многоквартирного жилого дома

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	
Общая площадь, кв.м	
Материал наружных стен и каркаса объекта	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Площадь, включая площадь лоджии (с коэффициентом 1), кв.м	
Общая приведенная площадь, кв.м.	
Общая площадь, кв.м	
Жилая площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь коридора, кв. м	
Площадь ванной, кв.м	
Площадь туалета, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	
Площадь лоджии, кв. м	

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Комфорт Строй»

В лице ООО «ДОМ.НН.РУ»

_____/_____
М.П.

Дольщик: _____ /ФИО/