

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

город Нижний Новгород

_____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компания «Выбор» (ООО «Специализированный застройщик «Компания «Выбор»), именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Сухарькова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, гражданка(ин) России, _____ года рождения, пол – _____, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ 20__ года, код подразделения _____, СНИЛС _____, состоящая(ий) на регистрационном учете по адресу: _____, именуемая(ый) в дальнейшем Участник долевого строительства (ДОЛЬЩИК), с другой стороны, совместно именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости: **Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения**, расположенный по адресу: **Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова** со следующими характеристиками:

- вид объекта – многоквартирный дом
- назначение объекта – жилое помещение
- этажность – 25
- общая площадь – 14 323,5 кв.м.
- каркас - монолитный железобетонный
- наружные стены – из газосиликатных блоков с наружным утеплением минерало-ватными плитами и тонкослойной декоративно-защитной штукатуркой типа «Сэнарджи»
- перекрытия – монолитные железобетонные
- класс энергоэффективности – А ++
- сейсмостойкость – до 6 баллов

и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать на праве собственности УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее ДОЛЬЩИКУ) *Объект долевого строительства - жилое помещение _____ КОМНАТНУЮ* квартиру за номером _____ (_____), расположенную на _____ этаже многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова.

Общая площадь жилого помещения _____ комнатной квартиры (без учета лоджии, балконов) по проекту составляет _____ кв.м., в т.ч. жилая площадь _____ кв.м.

Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента – 0,5) (далее по тексту «приведенная площадь») – _____ кв.м.

Общая площадь жилого помещения составляет _____ кв.м. и включает в себя общую площадь жилого помещения и площадь лоджии, балкона (с коэффициентом 1). (Приложение № 1: Схема размещения жилого помещения (квартира № _____) этаж _____, в осях _____, _____; Приложение № 2: План жилого помещения (квартира № _____) этаж _____).

ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять жилое помещение (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости.

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Федеральный закон от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Заключение № __ от _____ 2021 г. Министерства строительства Нижегородской области «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным в ч.2 ст.3, ст.20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ»;

- Положительное заключение экспертизы № 52-2-1-3-057270-2020 от 13 ноября 2020г.;

- Положительное заключение экспертизы № 52-2-1-3-061172-2020 от 01 декабря 2020г.;

- Разрешение на строительство Министерства строительства Нижегородской области № 52-RU523030002005001-06/07/509-2021 от 19.02.2021 г.: «Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения» по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова.

- Право собственности на земельный участок (государственная регистрация № 52:18:0000000:15162-52/146/2020-1 от 28.09.2020 (Собственность)), расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Н.Новгород, ул. Калашникова, площадью 5 466 кв.м. (кадастровый номер 52:18:0000000:15162), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6, для многоквартирной застройки.

После окончания строительства и прекращения права собственности **ЗАСТРОЙЩИКА** на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Н.Новгород, ул. Калашникова, площадью 5 466 кв.м. (кадастровый номер 52:18:0000000:15162), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6, для многоквартирной застройки, будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме.

- Проектная декларация № 52-000680 по строительству Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова, на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. **ДОЛЬЩИК** производит финансирование строительства Объекта недвижимости, указанного в п.1.1., на условиях п.3. настоящего Договора и после окончания его строительства и ввода в эксплуатацию получает жилое помещение **КОМНАТНУЮ** квартиру за номером _____ (_____), расположенную на _____ этаже и долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова.

Общая площадь жилого помещения _____комнатной квартиры (без учета лоджии, балконов) по проекту составляет _____ кв.м., в т.ч. жилая площадь _____ кв.м.

Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента – 0,5) (далее по тексту «приведенная площадь») – _____ кв.м.

Общая площадь жилого помещения составляет _____ кв.м. и включает в себя общую площадь жилого помещения и площадь лоджии, балкона (с коэффициентом 1).

Жилое помещение (квартира) передается в следующем состоянии:

- Стены межквартирные из силикатного кирпича.
- Перегородки – гипсовые пазогребневые и из силикатного кирпича.
- Окна, балконные двери из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 24700-99. Устанавливаются откосы ПВХ с утеплителем, подоконная доска из ПВХ. Декоративный уголок на стыке теплых откосов и стены не устанавливается.
- Остекление лоджий – из профиля ПВХ с одинарным остеклением. Подоконные доски на лоджии не устанавливаются.
- Вентиляция квартир естественная: приток воздуха - через створку окна с регулируемым ограничителем открывания, вытяжка через вентиляционные каналы на кухне и в санузле.
- Тип плит: электрические. Электроплиты приобретаются и устанавливаются Дольщиком за свой счет.
- В Объекте недвижимости выполняется поэтажная разводка холодного и горячего водоснабжения. Разводка от коллектора до квартиры выполняется трубами из сшитого полиэтилена в гофре. В коллекторной нише в местах общего пользования установлены счетчики, краны, фильтры и регуляторы давления в соответствии с проектом. Трубы холодного и горячего водоснабжения заводятся в санузел квартиры с установкой заглушек по окончании труб.
- Канализация бытовая из труб ПВХ, с установкой противопожарных муфт в междуэтажных перекрытиях. В квартире на стояке устанавливается заглушка. Разводка внутри квартиры не осуществляется.
- Входная дверь в квартиру – металлическая, порошковая окраска, антивандальное исполнение, глазок, два замка, внутри ламинированная панель.
- В жилом помещении (квартире) устанавливается 2-х тарифный счетчик, выполняется внутренняя электроразводка с установкой розеток и выключателей, устанавливается радиорозетка.
- В Объекте недвижимости выполняется поэтажная разводка системы отопления. Разводка от коллектора до квартиры выполняется трубами из сшитого полиэтилена в гофре. В качестве нагревательных приборов устанавливаются конвектора «Универсал»
- В жилом помещении (квартире) выравнивающая стяжка и подготовка под полы по железобетонной плите не выполняется, в т.ч. на лоджии.

- Выполняется простая штукатурка кирпичных стен и перегородок, затирка швов перегородок из гипсовых пазогребневых плит, перетирка поверхностей ж/бетонных конструкций.
- Отделка жилых помещений (квартир) (шпаклевка, окраска, наклейка обоев, плитка, и т.д.), а так же установка сантехоборудования проектом не предусмотрена.
- Телефонизация – телефонная коробка в слаботочном шкафу в поэтажном коридоре мест общего пользования (МОП) для подключения и ввода телефонного провода в квартиру.
- Телевидение – возможность подключения телевизионного кабеля к панели в слаботочном шкафу в поэтажном коридоре (МОП, идущему по стояку на кровлю к антенне коллективного пользования).
- Система доступа в дом (квартиру) – возможность подключения кабеля домофона к коробке подключения в слаботочном шкафу в поэтажном коридоре (МОП).
- В жилом помещении (квартире) устанавливаются автономные дымовые пожарные извещатели. В прихожих квартир устанавливаются тепловые пожарные извещатели и оповещатели звуковые.

2.2. Застройщик имеет право в ходе строительства вносить изменения в проектную документацию, если это не затрагивает конструктивные особенности и несущую способность конструкции Объекта долевого строительства. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **ЗАСТРОЙЩИК** обязан внести в проектную декларацию факт изменения документации в течение 3-х рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. Указанные изменения вносятся без согласования с **ДОЛЬЩИКОМ**.

2.3. Срок ввода объекта недвижимости, указанного в п.1.1. Договора, в эксплуатацию – I квартал 2024 года.

2.4. Срок передачи объекта недвижимости, указанного в п 1.1. договора – не позднее 30 сентября 2024 года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате **ДОЛЬЩИКОМ** для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства **Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения**, расположенного по адресу: **Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова**, предусмотренных сводным сметным расчетом, в том числе на оплату процентов за пользование кредитами банков, на возврат кредитных средств, направленных на финансирование строительства объекта долевого строительства.

Цена Договора определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади Объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

В случае, если по окончании строительства многоквартирного дома, оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство многоквартирного дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

3.2. На момент подписания Договора участия в долевом строительстве Цена Договора согласована **СТОРОНАМИ** в размере _____ (_____) **рублей** из расчёта стоимости одного квадратного метра приведённой площади _____ (_____) **рублей**.

3.3. Оплата по Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

ДОЛЬЩИК обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, 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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование

ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Компания «Выбор»

Депонируемая сумма: _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

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

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.2.3. настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в счет погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № НКЛ-_____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ 2021 года):

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «Компания «Выбор»

ИНН 5259138051 КПП 525901001

р/с _____ в Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк России

к/с 30101810900

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.3.3. настоящего Договора.

3.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором окончательного срока внесения платежа **ДОЛЬЩИК** уплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.7. В случае расторжения настоящего Договора денежные средства уплаченные **ДОЛЬЩИКОМ**, подлежат возврату в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

3.8. Указанная в п.1.1 настоящего Договора приведенная площадь жилого помещения (квартиры), уточняется на основании обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства объекта недвижимости.

В случае ее увеличения более чем на 1,5 (2,0) кв.м., но не более 5 % от площади указанной в п. 2.1 Договора, **ДОЛЬЩИК** доплачивает за излишки приведенной площади в размере стоимости 1 кв.м. жилого помещения (квартиры) на дату последнего платежа в течение 10 календарных дней с момента получения письменного требования **ЗАСТРОЙЩИКА**.

В случае ее уменьшения более чем на 1,5 (2,0) кв.м., но не более 5 % от площади указанной в п. 2.1 Договора, **ДОЛЬЩИКУ** возвращаются денежные средства за недостающую приведенную площадь из расчета стоимости 1 кв.м. жилого помещения (квартиры) на дату последнего платежа в течение 10 календарных дней с момента получения письменного требования **ДОЛЬЩИКА**.

Стороны не считают ухудшением качества жилого помещения и существенным изменением размеров жилого помещения отличие не более, чем на 5% (пять процентов) в большую или меньшую сторону площади квартиры, полученной по результатам обмеров технической инвентаризации, произведенных специализированной организацией, от приведенной площади, указанной в п.1.1 настоящего Договора.

3.9. Оформление документов на право собственности вышеуказанного жилого помещения (квартиры) производится **ДОЛЬЩИКОМ** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области самостоятельно и за счет **собственных средств**.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

- после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома уведомить **ДОЛЬЩИКА** о сроках и условиях приемки им жилого помещения (квартиры) от **ЗАСТРОЙЩИКА**. Уведомления направляются по адресу, указанному в настоящем Договоре;
- после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать жилое помещение (квартиру) **ДОЛЬЩИКУ** не позднее 30 сентября 2024 года по подписываемому **СТОРОНАМИ** Акту приема – передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства; допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче квартиры **ДОЛЬЩИКУ**;
- предоставить **ДОЛЬЩИКУ** возможность ознакомиться с проектной документацией;

- в случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный в Проектной декларации срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить **ДОЛЬЩИКУ** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.2. **ДОЛЬЩИК** обязан:

- выполнить условия п. 3.3. настоящего Договора;
- в случае отсутствия возражений, в соответствии с ч.4 ст.8 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», приступить к принятию от **ЗАСТРОЙЩИКА** готового жилого помещения (квартиры) в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**;
- оплачивать коммунальные платежи с момента передачи квартиры по Акту приема-передачи или с момента составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** Акта передачи в одностороннем порядке;
- на момент подписания настоящего Договора представить **ЗАСТРОЙЩИКУ**: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в простой письменной или нотариальной форме), или нотариально заверенный брачный Договор, нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если Договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее Договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).
- в течение 3 (Трёх) рабочих дней письменно уведомлять **ЗАСТРОЙЩИКА** о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных. В случае не исполнения данной обязанности, уведомления, направленные по адресу указанному в настоящем Договоре, считаются надлежащими. В случае не получения **ДОЛЬЩИКОМ** уведомлений **ЗАСТРОЙЩИКА** отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на **ДОЛЬЩИКА**.
- **ДОЛЬЩИК** не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если **ЗАСТРОЙЩИК** надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям.

4.3. **ДОЛЬЩИК** имеет право после подписания Акта приема-передачи производить перепланировку или переустройство квартиры исключительно в соответствии с процедурой, предусмотренной действующим законодательством. **ЗАСТРОЙЩИК** не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, ненадлежащего его ремонта, проведенного **ДОЛЬЩИКОМ** или привлеченными им третьими лицами.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **ДОЛЬЩИКУ** жилое помещение (квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

5.2. **ЗАСТРОЙЩИК** устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства (жилое помещение) за исключением технологического и инженерного оборудования – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на общее имущество **Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения**, расположенного по адресу: **Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова** составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 года, если иное не указано в гарантийных обязательствах завода – изготовителя оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При уклонении **ДОЛЬЩИКА** от принятия жилого помещения (квартиры), в предусмотренный

настоящим Договором срок, или при отказе **ДОЛЬЩИКА** от принятия жилого помещения (квартиры), **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи жилого помещения (квартиры) **ДОЛЬЩИКУ**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче жилого помещения (квартиры). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче жилого помещения (квартиры).

6.2. 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, оплачивать коммунальные платежи, 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.

6.3. **ЗАСТРОЙЩИК** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, установленного п.5.2.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 в следствие нарушения правил эксплуатации, предусмотренных предоставленной **ДОЛЬЩИКУ** Инструкцией.

6.4. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч.7 ст.15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 ч.7 ст.15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору **СТОРОНА**, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **СТОРОНЕ** предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. **СТОРОНЫ** по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора **СТОРОНЫ** относят события и явления, определенные законодательством РФ. Критерии обстоятельств непреодолимой силы определяются в соответствии с требованиями Федерального конституционного закона № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» и иных нормативно-правовых актов.

7.3. **СТОРОНА**, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую **СТОРОНУ** о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную **СТОРОНУ** права ссылаться на них.

7.4. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы являются справки Торгово-Промышленной Палаты Нижегородской области.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается только после

уплаты им Цены Договора с обязательным письменным уведомлением **ЗАСТРОЙЩИКА** или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с обязательного письменного согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта о передаче квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. **ДОЛЬЩИК** обязуется предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** копию подписанного Договора уступки прав требования в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента его подписания, а также копию зарегистрированного Договора уступки прав требования в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

8.4. Одновременно с передачей прав и обязанностей по настоящему Договору новый участник долевого строительства принимает все положения настоящего Договора в полном объеме.

8.5. **ДОЛЬЩИК** подтверждает, что при подписании настоящего Договора он ознакомлен с указанной в п. 1.3. проектной декларацией. Содержание указанной проектной декларации ему разъяснено, в том числе **ДОЛЬЩИК** ознакомлен с описанием местоположения строящегося Объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведениями о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (включая электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование). Дополнительных вопросов относительно информации, содержащейся в проектной декларации, **ДОЛЬЩИК** не имеет.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. На момент заключения настоящего Договора, на квартиру, указанную в п.1.1., **ЗАСТРОЙЩИКОМ** ранее не были заключены Договоры участия в долевом строительстве с третьими лицами, право требования в собственность квартиры свободно от любых прав третьих лиц, в спорах, под запретом, под арестом не состоит, отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п.9.2.

9.2. **ДОЛЬЩИК** уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора **земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Н.Новгород, ул. Калашникова, площадью 5 466 кв.м. (кадастровый номер 52:18:0000000:15162)**, предоставленный **ЗАСТРОЙЩИКУ** для строительства Объекта, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от _____ 2021г. (далее – Кредитный Договор), предоставленной на строительство Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Калашникова.

9.3. Подписывая настоящий Договор **ДОЛЬЩИК** гарантирует, что он и его супруг(а) (при наличии) не обращались в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом, в отношении него и его супруга(и) (при наличии) не ведется дело о признании банкротом, денежные обязательства и (или) обязанности по уплате обязательных платежей перед кредиторами отсутствуют, исковых заявлений и требований от кредиторов по погашению задолженностей не имеется.

9.4. **ДОЛЬЩИК** дает свое согласие на обработку **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих персональных данных (в том числе автоматизированной), которая включает в себя: получение, систематизация, накопление, обобщение, обезличивание, хранение, обновление и изменение, использование, передачу, уничтожение данных, в рамках действия ФЗ от 27.07.2006г № 152 « О персональных данных». Обработка персональных данных проводится в целях исполнения настоящего Договора, 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.

9.5. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу **ДОЛЬЩИКА**, указанному в настоящем Договоре, при условии отсутствия у **ЗАСТРОЙЩИКА** своевременно поступившего от **ДОЛЬЩИКА** письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации **ДОЛЬЩИКА**, указанных в настоящем Договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления **ДОЛЬЩИКА** о смене адреса

- доставка оператором почтовой связи сообщения **ЗАСТРОЙЩИКА** по адресу, указанному в таком уведомлении;

- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения **ЗАСТРОЙЩИКА**, направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе **ДОЛЬЩИКА** от его получения или в связи с отсутствием **ДОЛЬЩИКА** по указанному в настоящем Договоре адресу (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления **ДОЛЬЩИКА** о смене адреса – в связи с отсутствием **ДОЛЬЩИКА** по данному адресу) или в случае неявки **ДОЛЬЩИКА** к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи. В случае неполучения **ДОЛЬЩИКОМ** корреспонденции **ЗАСТРОЙЩИКА**, отправленной

надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на **ДОЛЬЩИКА**.

9.6. В случае если **СТОРОНА**, заключившая настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая **СТОРОНА** имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить обязательство.

9.7. Взаимоотношения **СТОРОН**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.8. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, **СТОРОНЫ** будут стремиться решать путем переговоров. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение судебных органов.

9.10. Настоящий Договор составлен в **трёх экземплярах**, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения **СТОРОНАМИ** своих обязательств.

10.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства или с момента подписания **ЗАСТРОЙЩИКОМ** Акта передачи в одностороннем порядке.

10.3. Обязательства **ДОЛЬЩИКА** считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.4. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора **СТОРОНЫ** оплачивают в соответствии со ст.333.33 НК РФ, а именно в равных долях.

Приложения:

- Приложение №1 к ДОГОВОРУ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2021 года СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (квартира №__) этаж ____, в осях ____, ____;
- Приложение №2 к ДОГОВОРУ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2021 года ПЛАН ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (квартира №__) этаж ____.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Специализированный застройщик
«Компания «Выбор»
ИНН 5259138051 КПП 525901001
Юридический адрес: 603089, Нижегородская обл.,
г. Нижний Новгород, ул. Мечникова, д.69,
помещение 3
Почтовый адрес: 603024, Нижегородская обл.,
г. Нижний Новгород, ул. Невзоровых, д.47
Тел/факс: (831) 4167-168, 4167-120
р/счёт № 40702810442000014596
ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД
к/счет: 30101810900000000603 БИК: 042202603
Директор

_____/Н.А.Сухарьков/

ДОЛЬЩИК

_____,
паспорт _____
выдан _____ 20__ года,
код подразделения _____,
СНИЛС _____,
состоящая на регистрационном учете по адресу:

_____/_____/

Согласно ПРИКАЗ от 25 ноября 2016 г. N 854/пр

При определении общей приведенной площади жилого помещения применяются следующие понижающие коэффициенты:

для лоджий	0,5
для балконов	0,3
для террас	0,3
для веранд	1,0

Цена устанавливается с учетом понижающего коэффициента, в данный приказ изменения не вносили.

Согласно Примечанием 64 Приказа 631/пр определен принцип подсчета общей площади жилого помещения, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента. Данная норма введена в действие с 13 декабря 2020 г.

Это распространяется только на данные указываемые в пректной декларации.