

ДОГОВОР № ____

о долевом участии в строительстве объекта капитального строительства:
«Многоквартирный дом со встроенными-пристроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей по адресу:
Нижегородская область, город Нижний Новгород, проспект Гагарина, 144»

г. Нижний Новгород

«__» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Кампания» (ООО «Специализированный застройщик «СтройКа»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Воловикова Владимира Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить строительство 18-этажного многоквартирного жилого дома строящегося объекта: «Многоквартирный дом со встроенными-пристроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, проспект Гагарина, 144», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, 144 (далее – Жилой дом) на земельном участке площадью 5378 кв.м. с кадастровым номером: 52:18:0080034:122, адрес: РФ, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, проспект Гагарина, земельный участок 144 и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять Объект долевого строительства в установленный Договором срок.

Застройщик и Участник долевого строительства являются партнерами и в равной степени заинтересованы в сдаче Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. По окончании строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства объект со следующими характеристиками:

Назначение объекта	жилое помещение
Номер квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Общая площадь с учетом площади отапливаемой лоджии с коэффициентом 1	
Приведенная площадь (общая площадь с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, балконы/террасы – 0,3)	
Жилая площадь	
Площадь отапливаемой лоджии с коэффициентом 1	
Этаж	

<i>Секция</i>	
<i>Количество этажей</i>	19
<i>Секций всего</i>	2
<i>Общая площадь дома</i>	23220,90 кв.м.
<i>Материал наружных стен</i>	С монолитным железобетонным каркасом из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) (Газосиликатные блоки 600 кг/м ³ толщиной 250 мм с наружным утеплением минераловатными плитами и отделочным слоем из тонкостенной штукатурки типа «Ceresit» (или аналог))
<i>Материал поэтажных перекрытий</i>	Монолитные железобетонные
<i>Класс энергоэффективности</i>	В (высокий)
<i>Сейсмостойкость</i>	5 баллов

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже и иные проектные характеристики предусмотренные п.1 ч.4 ст.4 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", является **Приложением №1** к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

1.3. Срок сдачи Жилого дома в эксплуатацию – **16.05.2025 г.**

1.3.1. Срок ввода в эксплуатацию может быть продлен по инженерно-техническим, экономическим причинам в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора Застройщик, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию в соответствии с действующим законодательством РФ. Изменение указанного срока осуществляется посредством оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.3.2. Застройщик вправе сократить сроки строительства Жилого дома и досрочно получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема -передачи.

1.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приема-передачи **в срок до 30.06.2026 года**. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после предоставления Участником долевого строительства Застройщику выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшееся (имеющееся) у него объекты недвижимости, подтверждающей его право долевого участия на Квартиру. Указанная выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшееся (имеющееся) у него объекты недвижимости должна быть предъявлена Застройщику не позднее трех дней с даты выдачи выписки.

Указанные в настоящем Договоре и Приложении № 1 характеристики, площадь и адрес Квартиры определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических

обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Для заключения настоящего Договора, в случае если Участник долевого строительства состоит в браке, зарегистрированном в установленном законом порядке, Участнику долевого строительства необходимо получить нотариально удостоверенное согласие своего(ей) супруга(и) (часть 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ).

1.6. Исполнение Застройщиком обязательств по договору обеспечивается: путем размещения денежных средств на счетах эскроу.

1.7. Основание заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Участника:

- Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/787-2022 выданное Министерством строительства Нижегородской области 16.05.2022г.

- Право аренды на земельный участок кадастровый номер 52:18:0080034:122 площадью 5378 кв.м., категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под многоэтажную жилую застройку (высотную застройку), договор аренды № 18084/08 от 06.04.2021, запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 22.04.2021 г. № 52:18:0080034:122-52/279/2021-3. На данном земельном участке планируется расположение Жилого дома;

- Договор о развитии застроенной территории от 28.12.2016 г № 18-0005-РЗТ.

1.8. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации, которая размещена на сайте системы ЕИСЖС наш.дом.рф. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией ознакомлен.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Участник долевого строительства уплачивает за указанную квартиру ____ рублей Российской Федерации, исходя из цены 1 кв.м. на момент заключения настоящего Договора, которая определяется в результате деления цены за указанную Квартиру на площадь Квартиры с учетом площади лоджии (балкона) с коэффициентом 1. В целях определения цены договора (общей стоимости Квартиры) по соглашению Сторон применяется Общая площадь с учетом площади отапливаемой лоджии с коэффициентом 1.

2.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.3. Участник долевого строительства (депонент) обязан оплатить Цену Договора (депонируемая сумма) путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) на счет эскроу в следующем порядке:

с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения (адрес): 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Кампания»;

Депонируемая сумма:

Номер счета эскроу:

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с графиком оплаты, указанным в п.2.3 настоящего Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

2.4. Сведения об Эскроу-агенте:

Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195

Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

3.2.2. Условия депонирования:

Депонируемая сумма равна Цене договора, согласованной Сторонами в пункте 2.1 договора.

Срок условного депонирования 01.10.2026 г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по договору о долевом участии в строительстве от «00» _____ 2023г. № _____*».

2.5. Участник долевого строительства обязан осуществлять платежи по настоящему Договору только после государственной регистрации Договора, и оплатить Цену Договора путем внесения денежных средств на счет ЭСКРОУ, открытый в Уполномоченном банке. НЕ допускается оплата Цены Договора иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора и/или на расчетный счет Застройщика. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного порядка внесения денежных средств Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все убытки, причиненные таким нарушением (в том числе, но не исключительно, суммы комиссии банка за возврат денежных средств и прочие убытки). В случае оплаты Участником долевого строительства Цены договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения расходов на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

2.7. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участника долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона

от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

2.8. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агента), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.9. Вышеуказанная цена настоящего Договора изменению не подлежит до сдачи Жилого дома в эксплуатацию. Окончательные расчеты между сторонами производятся после сдачи Жилого дома в эксплуатацию по данным фактических обмеров органа (организации), осуществляющего учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества или кадастрового инженера, исходя из цены 1 кв. м на момент заключения настоящего Договора, а именно: в случае увеличения площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, расчеты производятся путем уплаты дополнительных денежных средств, после получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о предстоящих расчетах, в течение 15 календарных дней с момента получения такого уведомления; в случае уменьшения площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по данным фактических обмеров, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства сумму, соответствующую стоимости не переданных метров в течение 15 календарных дней с момента подписания Акта- приема передачи квартиры.

2.9. Расходы по подготовке документов к государственной регистрации и государственной регистрации права собственности на квартиру, в том числе государственные пошлины, регистрационные сборы и прочие расходы от имени и на имя Участника долевого строительства, несет сам Участник долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик имеет право:

3.1.1. В одностороннем порядке, без согласования и извещения Участника долевого строительства вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию Жилого дома, изменять функциональное назначение встроенных нежилых помещений.

3.1.2. Застройщик вправе внести в строящийся Объект и (или) Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит 5 (Пять) процентов от общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, и по завершении строительства Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения, получившие положительное заключение экспертизы или не требующие прохождения повторной экспертизы, не приводят к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства и не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с

которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации на сайте наш.дом.рф.

3.1.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев с даты получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления вправе составить односторонний акт приема-передачи. С момента подписания такого одностороннего акта Квартира считается принятой Участником долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Квартиры долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления акта приема-передачи в одностороннем порядке.

3.1.4. Застройщик вправе самостоятельно без доверенности подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и Акт приема-передачи Квартиры. В таком случае, Застройщик после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч.1 ст.28 ФЗ от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество Объекта. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

3.2. Застройщик обязуется:

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

3.2.2. сдать в эксплуатацию Жилой дом в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора;

3.2.3. передать Участнику долевого строительства Квартиру в собственность в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора (по инициативе Застройщика Квартира может быть передана Участнику долевого строительства и ранее), после полной оплаты;

3.2.4. уведомить Участника долевого строительства о сдаче жилого дома в эксплуатацию в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

3.2.5. передать Квартиру, качество, которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, включая следующие характеристики: наружные стены из блоков с наружным утеплением; внутренние стены и перегородки: внутренние перегородки – кирпичные или из блоков; межквартирные стены – кирпичные или из блоков; потолки - ж/б перекрытия; окна и витражи жилой части – стеклопакеты; полы – без стяжки пола; инженерное обеспечение: сети холодного и горячего водоснабжения без разводки по квартире; сети бытовой канализации без разводки по квартире; электроснабжение – от проектируемой трансформаторной подстанции без разводки по квартире; вентиляция – в соответствии с проектом; система отопления жилой части – в соответствии с проектом.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Участник долевого строительства обязан совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу в Уполномоченном банке, указанном в п. 2.4 Договора, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены разделом 2 настоящего Договора;

3.3.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу наружных инженерных сетей и сооружений, а также внутридомового помещения с расположенной в нем трансформаторной подстанцией, созданной на основании Договора от 07.07.2021 г №3 об осуществлении технологического присоединении к электрическим сетям, заключенного с ООО «Нижегородская электросервисная компания», и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующей организаций либо в собственность Застройщика, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

3.3.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан произвести взаиморасчеты с Застройщиком приступить к приемке и принять её и в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения.

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о его вручении, либо путем вручения Участнику долевого строительства (его полномочному представителю) непосредственно. При направлении посредством почтовой связи, Участник долевого строительства считается извещенным (получившим сообщение) надлежащим образом Застройщиком, если: 1) Участник долевого строительства отказался от получения сообщения, и этот отказ зафиксирован Застройщиком либо сотрудником почтовой организации; 2) несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением сообщения; 3) сообщение, направленное по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу; 4) получение сообщения иным лицом по указанному Участником долевого строительства адресу; 5) истечения срока хранения заказного письма почтовой организацией.

3.3.4. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с Управляющей компанией и оплачивать услуги данной организации с момента подписания Акта приема-передачи, по тарифам, утвержденным последней, на содержание Жилого дома, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом.

3.3.5. С момента подписания Акта приема - передачи Квартиры в собственность от Застройщика, в соответствии с п.6 ст.153 ЖК РФ, Участник долевого строительства обязуется нести затраты по содержанию и эксплуатации жилого дома пропорционально своей доли в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме, а именно: плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги и иные платежи в соответствии с жилищным законодательством РФ..

3.3.6. После ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в 10-дневный (десять) срок зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (Управление Росреестра по Нижегородской области).

3.3.7. Квартира должна соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Квартире отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

3.3.8. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства не вправе осуществлять самовольную перепланировку и/или реконструкцию, подлежащей передаче Квартиры, в том числе в части оборудования.

3.3.9. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, указанного в п. 7.1. и п.7.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких – либо сооружений и объектов, инженерных технических устройств, а также не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы балкона, в том числе изменять или демонтировать его конструктивные элементы, в том числе креплений остекления балкона (при наличии остекления). В случае нарушения данных условий Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов жилого дома. Кроме того, в случае нарушения указанных обязательств Участник долевого строительства самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий и ответственность перед третьими лицами, которым будет причинен ущерб в результате действий Участника долевого строительства.

3.3.10. В случае неисполнения п. 3.3.4, п. 3.3.5, а также самовольного использования Участником Квартиры, до передачи ее Застройщиком по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику сумму документально подтвержденных затрат, связанных с содержанием, техническим обслуживанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, произведенных Застройщиком на Квартиру с момента получения уведомления о вводе объекта долевого строительства в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

3.3.11. Информировать Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, банковских реквизитов, об изменении полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов для отправки уведомлений, в порядке указанном в абз.2 п. 3.3.3 настоящего Договора. В случае неисполнения данного требования, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт не получения сообщений Застройщика как на основание освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Участник долевого строительства вправе уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Объекта по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом только путем заключения соответствующих договоров.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

В случае одновременной уступки третьему лицу обязанностей Участника долевого строительства по уплате цены по настоящему Договору, требуется письменное согласие Застройщика на перевод Участником долевого строительства своего долга на другое лицо (ст. 391, 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

С момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору к третьему лицу переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

4.2. В случае заключения договора уступки прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется по факту государственной регистрации соответствующего договора письменно уведомить об этом Застройщика с приложением копии соответствующего соглашения, подтверждающего такую уступку.

4.3. В случае уступки прав требования по договору третьему лицу, Участник долевого строительства несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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.

5.2. В случае нарушения, предусмотренного п.1.4. Настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема- передачи Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) Участнику долевого строительства.

5.3. Не заключение договора с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства Участника долевого строительства в ТСЖ, а также нарушение обязательств, предусмотренных п. 3.3.6. настоящего Договора, не освобождает Участника долевого строительства от

обязанности нести необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

5.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства 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 Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.6. В случае одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными пунктами 5.4 и 5.5 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

5.7. Участник долевого строительства не имеет права самовольно производить изменения проекта. В случае невыполнения данных условий, Застройщик не связан обязательствами по срокам сдачи Жилого дома в эксплуатацию и соответственно не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

5.8. В случае нарушения пп. 3.3.8 и 3.3.9 настоящего Договора, а также самовольного отклонения от проекта, Участник долевого строительства обязан за свой счет привести квартиру в соответствие с проектом, а также возместить убытки, возникшие у Застройщика и третьих лиц вследствие отклонения от проекта и выплатить неустойку в пользу Застройщика в размере 10 % от цены настоящего Договора.

5.9. Во всем остальном ответственность сторон за нарушение условий настоящего Договора наступает в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Данный Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует на весь период строительства Жилого дома, до полного выполнения участниками своих обязательств по настоящему Договору.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие в Квартире во время гарантийного срока в результате нарушения Участником долевого строительства нормальных условий эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, ремонту) Квартиры либо ее перепланировки.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Права и обязанности Участника долевого строительства, вытекающие из условий данного Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.2. Все споры, возникающие при выполнении условий настоящего Договора, разрешаются по обоюдному согласованию сторон.

Если таковое решение споров не представляется возможным, то они подлежат решению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Условия настоящего Договора не могут быть изменены в одностороннем порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются по обоюдному согласованию сторон. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, и подлежат государственной регистрации, которые являются его неотъемлемой частью.

8.4. Участники настоящего Договора принимают на себя обязательства о сохранении конфиденциальности условий Договора.

8.5. Выплата штрафных санкций не освобождает участников от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что в момент заключения настоящего Договора он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан представить для ознакомления Участника долевого строительства по его требованию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) для целей надлежащего исполнения настоящего Договора.

Данное согласие распространяется на всю информацию, предоставленную Участником долевого строительства Застройщику, а именно: Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место регистрации и проживания, паспортные данные (наименование документа, номер и серия документа, кем выдан, семейное положение), а также номер телефона и иные контактные данные.

Участник долевого строительства подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о Участнике долевого строительства (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

8.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.9. Обо всех изменениях Стороны извещают друг друга в порядке предусмотренном абз.2 п.3.3.3 настоящего Договора.

8.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Приложением №1 к настоящему Договору является План этажа с указанием квартиры в Жилом доме в графическом изображении.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Кампания» (ООО «Специализированный застройщик «СтройКа»).

ИНН 5257105477, КПП 526001001, ОГРН 1085257007835.

Юридический адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 262, помещ. 48.

Почтовый адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 262, помещ. 48.

Р/с 40702810842000006078 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 042202603, к/с 30101810900000000603

Телефон 8 (831) 224 88 73, E-mail: riversideV21@gmail.com

E-mail (отдел продаж): bereg52sales@yandex.ru

Генеральный директор _____/В.И. Воловиков/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданка РФ:

Участник долевого строительства:

_____ /___/