

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Нижний Новгород _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Приволжье Свой Дом», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Калягина Алексея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

1.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ 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»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 52-RU52303000-27/2001р-2015 от 01.10.2015 года;
- Проектная декларация Застройщика, размещенная в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте **наш.дом.рф**.

1.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически значимыми, действительными и вступившими в законную силу.

1.4. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства по требованию последнего в соответствии с Федеральным законом, проектной документацией и проектной декларацией, составленной Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

1.6. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Приволжье Свой Дом», осуществляющее привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта недвижимости.

2.2. **Участник долевого строительства** – _____, осуществляющий инвестирование денежных средств в долевое строительство Объекта недвижимости, указанного в п. 2.3 Договора.

2.3. **Объект недвижимости** – «Реконструкция объекта незавершенного строительства под гостиничный комплекс» по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, между домами № 136 и № 138, напротив АЗС «Волгапетролеум».

2.4. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060175:10, общей площадью 2941 кв.м, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, между домами № 136 и № 138, напротив АЗС «Волгапетролеум», принадлежащий Застройщику на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № 52:18:0060175:10-52/279/2020-3 от 01.09.2020 года.

2.5. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (апартамент) № _____ (номер условный) (далее – «Объект долевого строительства»), общей площадью _____ кв.м, расположенное на _____ этаже в осях _____ Объекта недвижимости, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, между домами № 136 и № 138, напротив АЗС «Волгапетролеум» (адрес строительный), входящее в состав указанного Объекта недвижимости и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства согласно проектной документации Объекта недвижимости по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства (включая площадь лоджий, балконов, веранд, террас при наличии таковых).

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами, произведенными специализированной организацией/кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Характеристики Объекта долевого строительства приведены в соответствии с проектной документацией и определены в приложении №1 (лист 3) к Договору.

Изображение сантехнического и иного оборудования, варианта открывания дверей, указанное в Приложении № 1 (лист №1), носит схематичный характер, не отражает их фактическое расположение и количество и является одним из возможных вариантов их установки. Количество подлежащего установке сантехнического и иного оборудования, (в случае если Приложением № 1 (лист №3) предусмотрена их установка), согласовывается Сторонами в Приложении №1 (лист №3). В случае, если Приложением № 1 (лист №3) предусмотрена установка натяжного потолка, фактическая высота потолка по сравнению с проектной высотой потолка уменьшается на расстояние, необходимое для монтажа натяжного потолка.

Номер Объект долевого строительства уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Объекта недвижимости.

Допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства – не более 5 % от указанной площади.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекта недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

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

Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию опубликовываются Застройщиком на официальном сайте Минстроя России – **наш.дом.рф** в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, а также предоставляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и контролирующий орган.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств участников долевого строительства привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Объект недвижимости в срок не позднее 31 марта 2025 года и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

3.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 31 декабря 2025 года.

3.3. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

4.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 2.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику цену Договора, которая составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (далее – «Цена Договора»), из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена 1 (Одного) кв.м, указанная в настоящем договоре, является фиксированной.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, предусмотренные сметой строительства Объекта недвижимости, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства, расходы по уплате арендной платы, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости.

4.3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 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».

Участник долевого строительства (депонент) обязан оплатить Цену Договора (депонируемая сумма) путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу 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, телефон: 8-800-555-55-50, доб. 60992851;

Депонент: _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Приволжье Свой Дом»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 (Пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Расчеты по настоящему договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства (депонента) в уполномоченном банке (эскроу-агент), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства (депонент).

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Участника долевого строительства (депонента) на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства (депонента), после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего договора, а также (в случае, если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в ПАО Сбербанк.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.5. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

4.6. Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонированная сумма) перечисляются Застройщику после представления уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

4.7. Цена договора может быть изменена по соглашению Сторон по заявлению Участника долевого строительства в случае изменения основных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в Приложении № 1 (лист №3) к настоящему Договору. При изменении Цены Договора, в случае изменения проектных характеристик, Сторонами заключается дополнительное соглашение, которое подлежит государственной регистрации. В случае досрочного расторжения договора после согласованных изменений, объект подлежит возврату в состояние, соответствующее первоначальным проектным характеристикам. При этом сумма затрат Застройщика на выполнение соответствующих работ удерживается из суммы, оплаченной Участником долевого строительства по настоящему договору и подлежащей возврату в связи с расторжением договора.

4.8. В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организацией/кадастровыми инженерами окажется больше общей площади Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) календарных дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

4.9. В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организацией/кадастровыми инженерами окажется меньше общей площади Объекта долевого строительства, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства возникшую разницу в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного обращения от Участника долевого строительства с указанием реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

4.10. Участник долевого строительства извещен о том, что в Объекте долевого строительства по проекту не предусмотрено проведение отделочных работ, в связи с чем отделочные работы в Объекте долевого строительства по настоящему договору производятся Застройщиком после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, при условии согласования Сторонами проведения отделочных работ в Приложении № 1 (лист №3). Обмеры площади Объекта долевого строительства специализированной организацией/кадастровыми инженерами производятся до выполнения каких-либо отделочных работ в Объекте долевого строительства, в том числе до выполнения работ по штукатурке, шпаклевке, оклейке обоев, облицовке плиткой (в случае если Приложением № 1 (лист №3) предусмотрено проведение соответствующих работ).

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

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

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

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, условиями настоящего Договора, в силу ст. 18 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

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

5.1.4. Вносить в Проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.1.6. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.

5.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с условиями п.10.5 настоящего Договора.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке.

5.4. Участник долевого строительства обязуется:

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

5.4.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к его передаче.

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

5.4.4. Соблюдать требования инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.4.5. До момента приема Объекта долевого строительства от Застройщика путем подписания передаточного акта не производить в нем каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, установки решеток, остекления, переустройства коммуникаций и т.д. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства.

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

5.4.7. 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.

5.4.8. Обеспечить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области собственными силами и за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4.9. 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.

5.5. Участник долевого строительства 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. 10.5 настоящего Договора.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными 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.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.2. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 10.5 настоящего Договора, при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Участником долевого строительства.

6.1.3. Досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

6.1.4. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта долевого строительства, 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.

6.1.5. Информировать Участник долевого строительства о процессе строительства Объекта недвижимости путем размещения информации на сайте **наш.дом.рф**.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. 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.

7.2. 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 настоящим договором.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.6. В целях соблюдения норм Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления Участником долевого строительства на Счет эскроу денежных средств в любой сумме до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Объекте недвижимости первому участнику долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, и на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (в случае согласования Сторонами в Приложении № 1 (лист № 3) соответствующей комплектации Объекта долевого строительства): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку и прочее, составляют один год, если иной срок не установлен заводом-изготовителем (производителем), и исчисляются с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого

Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил эксплуатации, предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу осуществляется одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

10.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.3.2 настоящего Договора.

10.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

10.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

10.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении срока, установленного законодательством Российской Федерации, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства 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, Объекта недвижимости, пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего пользования.

С момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Объекта недвижимости, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

10.7. К передаточному акту Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. 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.

11.2. 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; нормативные и ненормативные акты органов власти и

управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

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

11.5. 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.

12. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. 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 законодательством РФ.

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

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

12.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, перераспределение, межевание Земельного участка, указанного в пункте 2.4 настоящего Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.

12.6. Стороны понимают и согласны, что возможны конструктивные особенности стен ввиду наличия выступающих частей горизонтальных и вертикальных конструктивных элементов здания (колонны, балки и т.п.), а также местное понижение высоты Объекта долевого строительства в местах расположения выступающих частей строительных и инженерных конструкций (железобетонные балки, вентканалы, система водоснабжения и канализации и т.п.).

12.7. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, гражданство, место работы и должность, адрес места регистрации, паспортные данные, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН, СНИЛС, семейное, социальное и имущественное положение, а также любая иная информация, относящаяся к личности Участник долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику.

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Участник долевого строительства заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику, а также на обработку этих персональных данных.

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

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

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

12.9. Приложения к Договору, которые являются неотъемлемой частью договора:

- Приложение №1 (лист 1) - План Объекта долевого строительства
- Приложение №1 (лист 2) - Месторасположение Объекта долевого строительства
- Приложение №1 (лист 3) - Основные характеристики Объекта недвижимости и основные характеристики Объекта долевого строительства

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Приволжье
Свой Дом»**

ИНН 5260137126 КПП 526201001
ОГРН 1045207467029

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

603105, Россия, Нижегородская область, г.о. город
Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Генкиной,
дом 43, корп. 1, помещ. 2
Р/с 40702810542000007788
ПАО Сбербанк
К/с 30101810900000000603 БИК 042202603

_____/ Калягин А.В. /

_____/ _____ /

План Объекта долевого строительства

ЗАСТРОЙЩИК

_____ / Калягин А.В. /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / _____ /

Месторасположение Объекта долевого строительства на _____ этаже Объекта недвижимости

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / Калягин А.В. /

_____ / _____ /

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей	Минимальное кол-во этажей: 8 Максимальное кол-во этажей: 8
Общая площадь, кв.м	15 559,6
Материал наружных стен и каркаса объекта:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) (а именно: газосиликатные блоки)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	6 баллов

Условный номер Объекта долевого строительства (строительный)	
Этаж	
Подъезд	
Общая площадь, кв.м	
Площадь комнаты, кв.м	
Площадь кухни-ниши, кв.м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / Калягин А.В. /

_____ / _____ /