ДОГОВОР № \_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с подземной парковкой и встроенными помещениями нежилого назначения, по адресу:

Нижегородская область, г. Бор, пересечение улиц Октябрьской и Крупской, участок 52:19:0208026:738

**г. Бор \_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

 **Общество с ограниченной ответственностью «Эстетика города», в** лице директора Вайтович Вероники Игоревны, действующей на основании Устава, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

 **Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_** года рождения, пол – \_\_\_\_\_\_\_, место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, состоящий (ая) на регистрационном учете по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) далее «Участник», с другой стороны,совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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».
	2. Основанием для заключения договора является:
* Разрешение на строительство № 52-19-06-2023, выданное 04.04.2023 г. Администрацией городского округа город Бор Нижегородской области с внесенными изменениями постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области № 2333 от 19.04.2023 г. «О внесении изменений в разрешение на строительство администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 04.04.2023 г. № 52-19-06-2023.
* Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается регистрацией права собственности от 29.08.2022 года, о чем сделана регистрационная запись № 52-19:0208026:738-52/158/2022-5. Площадь земельного участка 3004 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый номер 52:19:0208026:738.
* Проектная декларация от 20.04.2023 г., размещенная на сайте: «ДОМ РФ» со всеми изменениями.
1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с подземной парковкой и встроенными помещениями нежилого назначения , строящимся на земельном участке, площадью 3004 кв.м., с кадастровым номером 52:19:0208026:738, расположенном по адресу: 606440, Нижегородская область, г. Бор, пересечение улиц Октябрьской и Крупской.
	2. По настоящему договору Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с подземной парковкой и встроенными помещениями нежилого назначения по адресу: 606440, Нижегородская область, г. Бор, пересечение улиц Октябрьской и Крупской (далее – «Объект»), передать в собственность Участника жилое помещение – квартиру\_\_\_\_\_\_\_\_ под номером \_\_\_\_\_\_\_\_(далее – Квартира), общей площадью (по проектной документации) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров (площадь уточняется по обмерам кадастрового инженера, имеющего квалификационный аттестат), расположенную в \_\_\_\_\_ подъезде на \_\_\_\_ этаже данного жилого дома, в соответствии с Приложением №1 к договору, являющимся его неотъемлемой частью, и соответствующую долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, подлежащее передаче после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося также с привлечением денежных средств дольщиков, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру.

Основные характеристики Объекта:

* вид: многоквартирный жилой дом;
* назначение: жилое;
* этажность здания: 14 (количество этажей, включая подземный этаж: 14);
* общая площадь: 15 194,00 кв.м;
* количество квартир:120;
* количество подъездов:3;
* фундамент: комбинированный бетонно –плитный;
* материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас с заполнением стен керамическими блокамиPorotherm 51 и кирпичом;
* материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные безбалочные;
* кровля – плоская, материал покрытия металлочерепица;
* класс энергоэффективности – В;
* класс сейсмостойкости - антисейсмические мероприятия не предусматриваются. Расчетная сейсмичность площадки принята по карте В СП 14.13330.2014 равной 6 баллам.

**Квартира передается Участнику в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, приложений к нему, а также соответствующем проектной документации, утвержденной на момент заключения настоящего договора (в процессе строительства может уточняться, не ухудшая качественные характеристики, установленные нормами действующего законодательства РФ):**

* межквартирные стены из силикатного кирпича с утеплителем толщиной 50мм и с гипсовой штукатуркой, санузлы не оштукатуриваются;
* потолки: монолитная железобетонная плита (высота потолка не менее 2,65 метра);
* подготовка под полы (цементно-песчаный раствор);
* окна квартиры и двери балконов – пятикамерный профиль ПВХ 70 мм, стеклопакет двухкамерный 40 мм с энергосбережением;
* входная дверь в Квартиру устанавливается, двери межкомнатные не устанавливаются;
* установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки сантехприборов и сантехфаянса;
* установка поквартирных счётчиков расхода холодной и горячей воды;
* вертикальные стояки сетей телефонизации без ввода в квартиру, без оконечных устройств и абонентского номера с вводом в квартиру;
* система отопления–стоячная коллекторно-лучевая система с подводкой по плите пола в гофротрубе к отопительным приборам конвекторного типа;

электроснабжение: установка поквартирных электросчётчиков с вводом в квартиру, без внутренней разводки;

* 1. Срок окончания строительства Объекта 01 апреля 2025 года.
	2. Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры – 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на имущество входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (дверь, окна, стояки, электропроводка) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.
	3. Указанный в пункте 2.1. настоящего договора адрес является строительным адресом Объекта. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.
1. ЦЕНА ДОГОВОРА

**3.1**. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 2.1, 2.2. настоящего Договора, Участник оплачивает Застройщику Цену договора, которая составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – «Цена договора»), из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** за один квадратный метр Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

Общий размер денежных средств, подлежащих уплате, может быть изменен только при изменении общей площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации в случаях, приведенных в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего договора.

**3.2**. Цена договора подлежит оплате Участником в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Цена договора оплачивается путем внесения Депонируемой суммы на счет эскроу в ПАО Сбербанк.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств в размере, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора, с номинального счета ООО «ЦНС», открытого в ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник в соответствии с договором оказания услуг № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

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

**3.2.2. Эскроу-агент**: 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Депонент**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Бенефициар**: ООО «Эстетика города»

**Депонируемая сумма**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**Порядок перечисления**: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника на счет эскроу при наступлении следующих условий:

- государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») предоставления Участником оригинала зарегистрированного Договора в Банк,

- соответствия зарегистрированного Договора его проекту, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита, в части указания реквизитов Сторон, описания характеристик Объекта долевого строительства (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до перечисления Депонируемой суммы Бенефициару при выполнении условий, предусмотренных законодательством о долевом строительстве, но не позднее 30 марта2024 года.

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

**Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы** (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО «Эстетика города» ИНН 5260322471 КПП 526201001, р/с 40702810342000024932 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанка г. Нижний Новгород, К/с 30101810900000000603 БИК 042202603. В случае заключения Кредитного договора Бенефициара на цели строительства (создания) многоквартирного дома, в отношении которого для расчетов по договору участия в долевом строительстве открыты счета эскроу в ПАО Сбербанк, перечисление Депонируемой суммы производится согласно условиям Кредитного договора, на основании соответствующего поручения Бенефициара.

**3.2.3.**Денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

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

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

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

**3.2.6**. При наличии задолженности по оплате Цены договора после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и закрытия счета эскроу, Участник обязан перечислить указанную задолженность на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

**3.3.** В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется больше общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) %, Застройщик письменно уведомляет Участника о необходимости произвести перерасчет Цены договора и направляет на подписание дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены. Участник, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, на основании заключенного дополнительного соглашения, доплачивает Застройщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1. настоящего Договора.

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

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

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

**3.5.** При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

 **3.6.** Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области настоящего договора, а также государственную регистрацию права собственности «Участника» на Квартиру; расходы за услуги органов технической инвентаризации.

**3.7**. Подписанием настоящего договора стороны подтверждают ознакомление Участника с документацией предусмотренной часть 2 статьей 21 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».

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

**4.1.** Застройщик обязуется:

**4.1.1.** Осуществлять организацию и руководство строительством, ведение переговоров и переписки, заключение любого вида сделок, обеспечивающих строительство вышеуказанного Объекта. Осуществляет свои функции по строительству Объекта в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией и градостроительных регламентов.

**4.1.2.**Застройщик обязуется самостоятельно нести все расходы (в том числе услуг кадастровых инженеров) по изготовлению технической документации для постановки Квартиры на кадастровый учет.

**4.1.3.** После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, передать Квартиру Участнику не позднее 30 сентября 2025 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**4.1.4.** Направить Участнику сообщение в письменном виде о завершении строительства Объекта и о готовности Застройщика к передаче Квартиры Участнику.

**4.1.5.** Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области документы, подтверждающие факт постройки (создания) Объекта.

**4.2.** Застройщик гарантирует что:

**4.2.1.** Квартира, указанная в п. 2.2. настоящего договора, относится к доле Участника.

**4.2.2.** Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**5.1.**Участник обязуется:

**5.1.1.** Произвести оплату Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

**5.1.2.** Участник дает свое согласие на увеличение общей площади земельного участка, согласно утвержденному проекту межевания территории, в связи с чем, в случае необходимости, Участник обязуется оформить нотариально удостоверенное согласие.

**5.1.3.** В течение 10-ти рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. В противном случае, настоящий договор ничтожен, права на Квартиру остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам.

Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (в том числе расходы на оплату госпошлины и оформление документов у нотариуса).

В случае, если экземпляр Участника договора участия в долевом строительстве в регистрирующий орган предоставляет от имени Участника Застройщик, Участник в течение двух банковских дней с даты подписания настоящего договора оформляет нотариальную доверенность на сотрудников Застройщика с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и соглашений о расторжении настоящего договора. Регистрация настоящего договора, дополнительных соглашений к нему производится представителем Застройщика.

**5.1.4.** Приступить к приемке от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора в течение 7 (Семи) дней с момента получения предусмотренного п.4.1.3. настоящего договора письменного сообщения от Застройщика. Под приемкой Квартиры Участником понимается осмотр Квартиры и подписание акта приемки-передачи Квартиры либо составление Участником обоснованного отказа от приемки Квартиры.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

* доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участника, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Участника письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участника, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Участника 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 Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанным в настоящем Договоре адресам (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Участника о смене адреса - в связи с отсутствием Участника по данному адресу) или в случае неявки Участника к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.
* В случае неполучения Участником корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участника, а датой получения Участником направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участника.

В случае обнаружения в Квартире недоделок и недостатков стороны составляют справку о характере недоделок, с указанием согласованных с Участником сроков их устранения Застройщиком, не превышающих 30 (тридцать)  календарных дней.

**5.1.5.** Участник оплачивает Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**5.1.6. .** В том случае, если Участник состоит в браке, он обязан до момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга(и) на заключение настоящего договора.

**5.1.7**. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

**5.1.8.** Участник вправе принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, управляющей компанией либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

 Способ управления многоквартирным жилым домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

**5.1.9.** В случае выполнения работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, без согласования с соответствующими организациями Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим. Также после осуществления Участником ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на соответствующие работы, ранее выполненные Застройщиком.

**5.1.10.** Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Участника по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

**5.1.11.**Перед началом любого вида работ, влекущего изменение фасада (утепление, смена окон, устройство новых и заложение старых оконных и дверных проемов, устройство балконов и лоджий (застекление), установка элементов систем вентиляции и кондиционирования, а также иные действия) до момента государственной регистрации права собственности Участника провести согласование изменений с Застройщиком, а после такой регистрации – в порядке, установленном действующим жилищным, градостроительным и иным законодательством.

**6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

**6.1.** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст. 13 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».

**6.2.**Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве обеспечивается:

 - залогом указанного в п. 2.1 настоящего Договора земельного участка в пользу участников долевого строительства;

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**7.1.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев, со дня окончания срока передачи объекта долевого строительства, установленного пунктом 4.1.2. настоящего договора, составить односторонний Акт передачи Квартиры и направить его Участнику. При этом, Квартира будет считаться переданной Застройщиком Участнику с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.4. настоящего Договора.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта передачи. Также Застройщик (или управляющая организация) вправе с момента составления одностороннего Акта приема-передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.5. настоящего договора.

**7.2.** В случае смерти гражданина – Участника его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным законом 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» не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

В течение 3-х дней со дня получения свидетельства о праве на наследство, наследник обязан обратиться к Застройщику с заявлением о вступлении в договор участия в долевом строительстве и принять Квартиру по настоящему договору, с приложением копии свидетельства о смерти и свидетельства о праве на наследство.

При отсутствии заявления о вступлении в договор участия в долевом строительстве на день окончания срока передачи, Квартира передается по одностороннему акту приема-передачи, участнику долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

**7.3.** Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом 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», входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

**7.4**. Участник вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам письменно уведомив об этом Застройщика.

**7.5.** Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии уплаты Участником Застройщику цены Договора в полном объеме.

**7.6.** Уступка прав требования по настоящему Договору может быть осуществлена после полного исполнения Участником обязательств по оплате стоимости участия в долевом строительстве с письменного согласия Кредитора и ЗАСТРОЙЩИКА при условии предварительного уведомления, направленного участником Кредитору и ЗАСТРОЙЩИКУ

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

**8.1.** В случае нарушения установленного в п. 3.1. настоящего договора срока внесения денежных средств Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.2.** В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.2. настоящего договора срока передачи Участнику Квартиры 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. 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 (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

**8.3.** Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает.

**8.4.** В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8.5.** Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства:

**8.5.1.** В одностороннем порядке в случае:

* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
* неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ №214-ФЗ;
* существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
* в иных установленных действующим законодательством случаях.

**8.5.2.** В судебном порядке в случае:

* прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику;
* существенного изменения проектной документации Объекта долевого строительства, в том числе изменения общей площади Квартиры, более, чем на 5%, от общей площади Квартиры;
* в иных установленных действующим законодательством случаях.

**8.6.** Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.5.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.5.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты начисляются и уплачиваются Застройщиком в двойном размере со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

**8.7.** В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется вернуть Участнику сумму, уплаченную им по настоящему договору, в течение 2 месяцев с даты расторжения Договора путем их перечисления на текущий счет Участника.

В случае расторжения настоящего Договора, заключенного Участником, оплата по которому производится, в том числе, за счет денежных средств кредитной организации, по любым основаниям:

- денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату денежного взноса, указанного в п. 3.1. Договора, Участник поручает Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, определенный действующим законодательством, на указанный Участником в письменном заявлении рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно - расходные операции в Банке.

**8.8.** В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника на основании Соглашения сторон, при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных п. 8.5. настоящего договора, возврат денежных средств Участнику осуществляется в течение двух месяцев с момента подписания сторонами соответствующего соглашения. Уплата процентов за пользование денежными средствами в этом случае не производится, кроме того Застройщик вправе удержать с Участника фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору.

**8.9.** Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Застройщиком в случае просрочки Участником внесения платежа в сроки, указанные в ст.9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года, но не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от

его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ.

**8.10.** Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, 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.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Квартиры и Объекта в целом, возникшие в результате замены Участником установленного оборудования и изменений Участником в процессе эксплуатации Квартиры проектных характеристик, существующих на момент сдачи Объекта соответствующим надзорным органам.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

* 1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе, за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: 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.
	2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**10.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

**10.2.**Если Сторона, в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статьи 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

**10.3.**Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

**10.4.**Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

**10.5.**С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

**10.6.**Настоящий договор с Приложением №1 составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, и один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

**10.7.**Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**11.1.**Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему договору.

**11.2.**Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

**12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**«Застройщик»: ООО «Эстетика города»**

606440, Нижегородская область, г. Бор, ул.Ленина, д. 58А, оф.1.

ИНН/КПП 5246056651/524601001

Тел. (951) 901-55-56

**Директор ООО «Эстетика города»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Вайтович В.И./

**«Участник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Паспорт гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«**Участник»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**