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](consultantplus://offline/ref=970A5C7313A7A232A915B94514EE5D7D2AA8564946367002A601D71Fd2L0I) 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»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**