

Договор участия в долевом строительстве
№ XX-ДДУ/МКЗ

г. Дзержинск Нижегородской обл.

«___» ___ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Весна», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной ИФНС России №2 по Нижегородской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145249005956, свидетельство серия 52 № 005181627 от 21 ноября 2014 года, ИНН 5249136922 КПП 370601001, Юридический адрес: 155650, Ивановская обл., Пестяковский р-н, п. Пестяки, улица Школьная, д. 8, ОКПО 25637394, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Суровова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации ФИО, пол ____, дата рождения ____.19__ год, место рождения **гор. Дзержинск Горьковской обл.**, паспорт ____, выдан **Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в городском округе город Дзержинск**, дата выдачи: ____. ____. ____. г., код подразделения ____ - ____, **проживающий (зарегистрированный)** по адресу: Нижегородская обл. **г. Дзержинск ул. _____, д. _____, кв. _____**, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**»,

а вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ) с учетом дополнений и изменений, действующих на момент заключения настоящего договора,

заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Основания для заключения Договора.

1.1 В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Дольщиков являются:

1.1.1 Государственная регистрация права собственности на земельный участок от 11.04.2023 г. с кадастровым номером 52:21:0000112:2514 категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Дзержинск, пр-кт Ленинского Комсомола, 52:21: 0000112:2514, на основании договора купли-продажи от 01.03.2023г.

1.1.2 Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 52-21-06/07/1020-2023 от 30.06.2023 г. выданное Министерством строительства Нижегородской области – Многоквартирный дом (№5 по генплану) Нижегородская область, город Дзержинск, , проспект Ленинского Комсомола, кадастровый номер 52:21:0000112:2514 в соответствии с проектом шифр 02-04-20/5, выполненным ООО АПМ «АРТ ПРОЕКТ», на земельном участке с кадастровым номером 52:21:0000112:2514 общей площадью 5013 кв.м.

1.1.3 Проектная декларация и изменения к ней, опубликованные на веб-сайте: www.disk-dz.ru.

1.2 Стороны подтверждают, что до подписания Договора **Дольщик** ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.1 настоящего Договора.

1.3 Исполнение обязательств **Застройщика** по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Дольщика в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

1.4 **Застройщик** гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

1.5 **Застройщик** уведомляет Дольщика, что земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000112:1178 общей площадью 5306 +/- 25 кв.м., адрес: Нижегородская область, город Дзержинск, пр-кт Ленинского Комсомола, земельный участок 19Е не обременен правами третьих лиц.

2. Предмет и общие положения договора.

2.1 Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц организовать и осуществить строительство 10-ти этажного «Дом №3 микрорайон Комсомольский» Многоквартирный дом (№5 по генплану) Нижегородская область, город Дзержинск, , проспект Ленинского Комсомола, кадастровый номер 52:21:0000112:2514 (далее – Многоквартирный дом) и передать Дольщику указанный в п.2.2 настоящего договора Объект долевого строительства (Квартиру) и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, на объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, входящие в состав многоквартирного дома.

2.1.1 Основные характеристики многоквартирного дома – объекта капитального строительства:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Количество этажей	11 (в т.ч. кол-во подземных этажей - 1)
Общая площадь объекта	10 892 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В» высокий
Сейсмостойкость	5 баллов и менее

2.1.2 Общее имущество - помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, определяется в соответствии с законодательством РФ.

2.1.3 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры - объекты, обеспечивающие объект капитального строительства, централизованными системами водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, телефонизации и связи, а также объекты транспортной системы, обеспечивающие транспортное обслуживание многоквартирного дома.

2.2 Объектом долевого строительства (далее - **Квартира**), подлежащим передачи Застройщиком в собственность Дольщику после ввода вышеуказанного жилого дома в эксплуатацию является квартира, имеющая основные характеристики:

Условный номер	X					
Назначение	жилое					
Этаж	X					
Номер подъезда	X					
Общая площадь по проекту с учетом лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 (п.1 статьи 5 Закона 214-ФЗ), кв.м.	XX,XX					
Общая площадь по проекту с учетом лоджий и балконов без понижающих коэффициентов, кв.м.	XX,XX					
Количество комнат	X					
Условный номер комнаты	1			2		
Площадь комнат, кв.м.	XX,XX			XX,XX		
Название помещений вспомогательного использования	Кухня	Санузел	Ванная	Прихожая	Коридор	Лоджия
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	XX,XX	XX,XX	XX,XX	XX,XX	XX,XX	XX,XX

2.3 План **Квартиры**, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома является:

План объекта долевого строительства:

Схема размещения квартиры №X на плане X-го этажа дома

Местоположение квартиры на плане жилого дома:	Этаж	X
	в осях	8-11 Б-И
	План местоположения квартиры на плане этажа жилого дома	Этаж X

2.4 Дольщик ознакомлен со всеми проектными конструктивными особенностями Квартиры, в том числе: оконными конструкциями, светопрозрачными конструкциями, проектными проемами дверей, перегородками внутри квартиры, несущими конструкциями, составом и расположением инженерных систем, проектной планировкой квартиры и её расположением на плане этажа дома, относительно конструктивных частей дома и элементов благоустройства территории, с окружением дома и расположением его по сторонам света. Также Дольщик ознакомлен со степенью готовности квартиры при передаче, элементами отделки и комплектацией по настоящему Договору (приложение 1). Вопросов по проектируемой освещенности и её инсоляции не имеет.

2.5 Дольщик ознакомлен с расположением и конструктивными особенностями инженерных систем квартиры, а именно: газового стояка, стояков канализации и водоснабжения, вентиляционных каналов, электрической разводки, расположением квартирных электрических шкафов.

2.6 Дольщик уведомлен о том, что пуск газа и газоиспользующего оборудования в квартирах будет произведен в соответствии с процедурой газоснабжающей организации в сроки, установленные данной процедурой и после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию при соблюдении собственниками квартир многоквартирного дома (Дольщиками) следующих условий (ГОСТ Р 58095.4-2021):

- заключения всеми собственниками квартир договоров поставки газа на квартиры;
- обеспечения доступа работников газовых служб во все квартиры;
- наличия во всех квартирах бытового газоиспользующего оборудования, установленного в квартирах и предусмотренного проектом газоснабжения многоквартирного жилого дома.

После подписания документа о приеме-передачи Квартиры **Дольщик обязуется** произвести все необходимые согласования и заключения договоров с газоснабжающей организацией и не препятствовать пуску газа в многоквартирный дом.

Застройщик _____ /Н.А. Суровов/

Дольщик _____ /ФИО/

2.7 Квартира подлежит передаче Дольщику по акту приема-передачи после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.8 Общая площадь Квартиры уточняется Сторонами на основании данных органа учета и технической инвентаризации г. Дзержинска при подписании акта приема-передачи. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий и балконов без понижающих коэффициентов указанной в п. 2.2 настоящего договора более чем на 5% (Пять процентов).

2.9 Комплектация и описание отделки Квартиры определены в **Приложении №1** к настоящему Договору.

Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию по своему усмотрению, если данные изменения не приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и существенному изменению его площади, а также к недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

2.10 Строительство Многоквартирного дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.

2.11 Право собственности на **Квартиру** возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться в соответствии с действующим законодательством РФ силами Дольщика, за счет средств Дольщика.

2.12 Разрешение на строительство № 52-21-06/07/1020-2023 от 30.06.2023 г. выдано на срок до 30.04.2025г.

2.13 Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – **II квартал 2025 г.**

В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в настоящем пункте, Застройщик, не позднее, чем за **2 (Два) месяца** до истечения указанного срока, направляет Дольщику соответствующую информацию с указанием нового срока и предложение о внесении изменений в Договор (далее - **Предложение**).

3. Цена договора, сроки и порядок её уплаты.

3.1 По соглашению Сторон Цена Договора будет включать в себя:

3.1.1 Сумму денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) **Квартиры** включая затраты на приобретение земельного участка, освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую транспортную и инженерную инфраструктуру, прочие затраты по ст.18 ч.1 Закона 214-ФЗ (далее - затраты Застройщика) и оплату услуг Застройщика, составляющую _____ (_____) **рублей 00 копеек** из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

В соответствии со статьей 18 Закона 214-ФЗ денежные средства в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Дольщик не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.2 Цена Договора уплачивается Дольщиком в следующем порядке:

3.2.1 _____ (_____) **рублей 00 копеек** - в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2 Денежные средства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** - после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее **20.12.2023г.**

3.3 Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Банк «ВТБ» (ПАО)
- Депонент: _____
- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Весна»
- Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**
- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве, но в любом случае не позднее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.4 Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.2.12 настоящего Договора.

Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения (адрес): Россия, 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 10/2, строен. 1

Адрес электронной почты: info@vtb.ru

Телефон банка: 8 (800) 100-24-24

3.5 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Взнос по договору XX-ДДУ/МКЗ от . . .23 г».

3.6 Обязательства Дольщика по оплате Цены Договора считаются исполненными надлежащим образом в момент поступления денежных средств, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора в полном объеме, в порядке и сроки, установленные п.3.2 Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу (по п.3.3 Договора).

3.7 Дольщик самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

3.8 Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут согласно действующему законодательству РФ. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности Дольщика на Квартиру в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.9 Цена договора может быть изменена в случае изменения общей проектной площади Квартиры по п.2.2 более чем на 5% в момент уточнения общей площади Квартиры Сторонами на основании п.2.5 Договора.

3.9.1. В случае увеличения общей площади по проекту с учетом лоджии, более чем на 5%, Дольщик будет обязан доплатить разницу между общей проектной площадью с учетом лоджии и определенной на основании данных органа учета технической инвентаризации общей площадью с учетом лоджии из расчета () рублей 00 копеек за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии () рублей 00 копеек согласно п.3.1 Договора.

3.9.2. В случае уменьшения общей площади по проекту с учетом лоджии, более чем на 5%, Застройщик будет обязан вернуть разницу между общей проектной площадью с учетом лоджии и определенной на основании данных органа учета технической инвентаризации общей площадью с учетом лоджии из расчета () рублей 00 копеек за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии () рублей 00 копеек согласно п.3.1 Договора.

4. Срок передачи, порядок передачи и принятия Квартиры.

4.1 Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.2 Застройщик обязуется передать в собственность Дольщику Квартиру в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии полной оплаты Дольщиком Цены Договора, но не позднее 30.10.2025 г. Застройщик вправе передать Дольщику Объект долевого строительства ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

4.3 Передача общего имущества Многоквартирного дома, определенное в п. 2.1.2 – 2.1.3 настоящего Договора по акту приёма-передачи не производится.

4.4 Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один

месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства Дольщику.

4.5 Сообщение (далее - Уведомление) направляется Застройщиком Дольщику заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Дольщика или электронной почтой по адресам, указанным в разделе 11 настоящего Договора или вручается Дольщику лично под расписку. При изменении адреса Дольщика, последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Дольщик.

4.6 Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Дольщик должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Квартиру, о чем Стороны дополнительно договариваются по телефону 8(8313) 23-84-38 или по электронной почте: info@disk-dz.ru.

4.7 При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.4 настоящего Договора, или при отказе Дольщика от принятия квартиры, за исключением случая, указанного в п.4.8 настоящего Договора, Застройщик по истечению 2-х месяцев, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, что будет являться надлежащим исполнением обязательства по передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанным им в настоящем Договоре адресам.

4.8 В случае отказа Дольщика от приёма квартиры, подписания акта приёма-передачи на основании п 5.1 договора, Дольщик вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствие объекта долевого строительства пункту 5.1 Договора.

При составлении акта, указанного в настоящем пункте, Дольщик определяет недостатки квартиры, руководствуясь действующими нормативными документами, и указывает в акте по каждому выявленному им недостатку: нормативный документ, измеряемый параметр, сведения о методе измерения, применяемых при выявлении недостатка измерительных приборах и выявленном отклонении параметра от требований нормативных документов.

При отсутствии в акте указанных сведений, действия Дольщика признаются как уклонение от приёма квартиры, передача квартиры Застройщиком осуществляется по истечению 2-х месяцев с даты первичного осмотра Квартиры по п.4.6 Договора по одностороннему акту о передаче Квартиры, что будет являться надлежащим исполнением обязательства Застройщика по передаче Квартиры.

4.9 Выявление несущественных недостатков Квартиры (недостатки, которые не делают квартиру непригодной для проживания), не является основанием для отказа от принятия Дольщиком Квартиры. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

4.10 Право собственности на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Дольщик приобретает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.11 Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

5. Гарантии качества.

5.1 Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.2 Свидетельством надлежащего качества Квартиры и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Заключение о соответствии построенного объекта согласно требованиям проектной документации, в том числе требования энергетической эффективности и оснащённости объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.3 Квартира передаётся Дольщику в строительной готовности, указанной в Приложении 1 к настоящему Договору.

5.4 Гарантийный срок на указанную в п.2.2 Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет с момента подписания акта приема-передачи, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Дольщиком о недостатках.

5.5 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартир в Многоквартирном доме.

5.6 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Квартире самим Дольщиком или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Дольщиком Квартиры и Многоквартирного дома в целом.

5.7 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома и Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.8 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Квартиры, за которые отвечает Застройщик, Дольщик вправе требовать:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6. Права и обязанности сторон.

6.1 Обязанности Застройщика:

6.1.1 Застройщик обязуется за свой счет и за счет денежных средств Дольщика организовать строительство **Многоквартирного дома**.

6.1.2 Передать разрешение на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через **5 (пять) рабочих** дней после получения такого разрешения.

6.1.3 Направить Дольщику сообщение о завершении строительства **Многоквартирного дома** и готовности **Квартиры** к передаче в сроки и в порядке, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

6.1.4 В срок, указанный в п. 4.2 настоящего Договора передать Дольщику **Квартиру** по акту приема-передачи, качество которой соответствует условиям настоящего Договора.

6.1.5 Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, и транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, системы инженерно-технического обеспечения, вместе с земельными участками, на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты.

6.1.6 Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.2 Застройщик имеет право:

6.2.1 Требовать от Дольщика уплаты **Цены Договора**, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

6.2.2 Отказаться от исполнения данного договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

6.3 Обязанности Дольщика:

- 6.3.1** Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.
- 6.3.2** В порядке, предусмотренном разделом 4 и в срок, указанный в уведомлении Застройщика принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи.
- 6.3.3** В случае увеличения общей площади Квартиры на основании данных органа учета и технической инвентаризации г. Дзержинска с учетом п.3.9 Договора оплатить разницу в размере по п.3.9 настоящего Договора.
- 6.3.4** С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора) или составления одностороннего Акта (п.4.7, п.4.8 Договора) Дольщик самостоятельно несет расходы по обеспечению Квартиры энергоресурсами, а также расходы по охране, коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома. Дольщик уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Многоквартирным домом.
- 6.3.5** С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора) или составления одностороннего Акта (п.4.7, п.4.8 Договора) Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и (или) порчей имущества Квартиры, общего имущества многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба имуществу Квартирам других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.
- 6.3.6** Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3.7** После подписания акта приема-передачи, Дольщик обязан зарегистрировать право собственности на Квартиру в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3.8** До подписания акта приема-передачи на Квартиру Дольщик обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры. Перепланировка или переоборудование Квартиры допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после подписания акта приема-передачи.
- 6.3.9** В случае заключения договоров уступки прав требования по настоящему Договору Дольщик обязан известить Застройщика путем направления заказного письма с уведомлением.
- 6.3.10** Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.4 Дольщик имеет право:

- 6.4.1** Уступить право требования по настоящему Договору (в том числе и в части требования) после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и с предварительного согласия Застройщика.
При этом уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п.4.1). Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.
- 6.4.2** Требовать от Застройщика передачи Квартиры не позднее срока, предусмотренного п.4.2 настоящего Договора.
- 6.4.3** Отказаться от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, уведомив об этом Застройщика письменно с указанием причины расторжения и с соблюдением требований п.10.5 настоящего Договора.

7. Заверения Сторон.

7.1 Настоящим Застройщик подтверждает, что:

- 7.1.1.** При заключении и исполнении настоящего Договора он действует от своего имени и за свой счет и не является комиссионером, агентом или поверенным каких-либо третьих лиц.

- 7.1.2. Заключение и исполнение настоящего Договора, а также совершение сделок, предусмотренных им, не будет являться нарушением каких-либо положений ранее заключенных Застройщиком договоров, соглашений или судебного решения.
- 7.1.3. Ни на Застройщика, ни на Объект долевого строительства не распространяется никакое судебное решение или судебный запрет, действующий в настоящее время, которые запрещают Застройщику исполнять условия настоящего Договора.
- 7.1.4. Застройщик заверяет, что в отношении его руководителя, главного бухгалтера не ведется производство по делу о банкротстве гражданина, а также, что ему не требуется согласие финансового управляющего на совершение данной сделки в соответствии со статьей 213.11 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).
- 7.1.5. В отношении Застройщика не принято решение о ликвидации, не представлено заявление о признании банкротом, не введена какая-либо процедура банкротства (включая внешнее управление, наблюдение, санация, конкурсное производство или иные), и отсутствуют признаки (признаки несостоятельности) для представления заявления о признании банкротом или для введения любой из таких процедур в отношении Застройщика.

7.2 Настоящим Дольщик подтверждает, что:

- 7.2.1. При заключении и исполнении настоящего Договора он действует от своего имени и за свой счет и не является комиссионером, агентом или поверенным каких-либо третьих лиц.
- 7.2.2. Заключение и исполнение настоящего Договора не будет являться нарушением каких-либо ранее заключенных Дольщиком договоров или соглашений или какого-либо нормативного акта или судебного решения.
- 7.2.3. Дольщиком получены все согласия и одобрения необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора.
- 7.2.4. На Дольщика не распространяется никакое судебное решение или судебный запрет, действующий в настоящее время, которые запрещают Дольщику исполнять условия настоящего Договора.
- 7.2.5. Дольщик гарантирует, что заключает настоящий договор исключительно в собственных интересах, не участвует в действиях мошеннического характера, осуществляет деятельность в строгом соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
- 7.2.6. Дольщик заверяет, что в его отношении не ведется производство по делу о банкротстве гражданина, а также, что ему не требуется согласие финансового управляющего на совершение данной сделки в соответствии со статьей 213.11 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- 7.2.1 Дольщик заверяет, что в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права, исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и последствий его заключения.
- 7.2.2 Дольщик заверяет, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- 7.3** В случае начала процедуры банкротства в отношении Дольщика в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Дольщик обязуется известить Застройщика в течении 3-х календарных дней о дате начала данной процедуры.
- 7.4** При извещении Дольщиком Застройщика по п.7.3 Договора, срок полной оплаты Дольщиком Цены договора переносится на дату начала процедуры банкротства.
- 7.5** Отсутствие должного извещения Дольщиком Застройщика о начале процедуры банкротства является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика.

8. Обстоятельства непреодолимой силы.

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том

числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

8.3 Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4 Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

9. Порядок разрешения споров.

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд, в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Срок действия и порядок расторжения договора.

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Договор может быть расторгнут по инициативе Дольщика с предварительного уведомления Застройщика в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

10.3 Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке, в соответствии со статьёй 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ в случаях:

10.3.1 Просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа.

10.3.2 Систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

10.4 В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Дольщик 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.

10.5 При расторжении договора по инициативе Дольщика по причинам, не зависящим от вины Застройщика, в соответствии с п.6.4.3 Договора, Застройщик вправе удержать с Дольщика штраф в размере 10% от суммы, указанной в п. 3.1.1 Договора.

10.6 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. Оповещение о территории микрорайона Комсомольский.

11.1 Многоквартирные дома на территории микрорайона Комсомольский (земельные участки по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Дзержинск, г. Дзержинск, пр-кт Ленинского Комсомола, земельные участки №19 с литерами А-Е, далее - микрорайон) застраиваются в

соответствии с проектом планировки и межевания территории (ППМ) и концепцией застройки микрорайона. ППМом утверждено размещение жилого микрорайона из 19-ти объектов недвижимости.

11.2 Общая схема ППМ размещена в открытом доступе на сайте www.disk-dz.ru в разделе «Комсомольский - Документы».

11.3 Размещение парковочных мест, общих пространств, детских площадок, хозяйственных площадок, дорожек, и остальных элементов благоустройства (в т.ч. фонарей, лавочек и т.п.) осуществляется в рамках общей концепции застройки микрорайона на основании проекта строительства каждого отдельного объекта недвижимости.

11.4 Также в процессе строительства в рамках реализации проекта по застройке микрорайона возможно организация временных элементов благоустройства, как то: временные проходы, проезды, парковочные площадки, ограждения. Размещение данных элементов осуществляется на основании рабочей документации проекта строительства каждого отдельного объекта недвижимости.

11.5 Выше перечисленные в п.11.2 – 11.3 элементы благоустройства определяются на основании территориальных норм и правил застройки из расчёта всей общей территории микрорайона, что не указывает на принадлежность конкретных элементов благоустройства к общему имуществу какого-либо многоквартирного дома.

11.6 Застройщик извещает Дольщика о том, что используемые в рекламных материалах в качестве визуализации рендеры являются компьютерным изображением будущего жилого комплекса, 3Д-моделями многоквартирных домов и их территорий. Рендер многоквартирного дома создан на основе концептуальных архитектурных решений, подтверждает достоверность архитектурного решения фасада и не является свидетельством достоверности благоустройство территории по причине отсутствия обязательных требований к средствам визуализатора.

11.7 Застройщик извещает Дольщика о том, что в течение строительства возможны изменения проектного решения в связи с: применяемостью и доступностью тех или иных строительных материалов; изменениями строительных норм и требований; прямыми указаниями в проекте о согласовании определенных проектных решений с проектировщиками в процессе строительства в рамках проектного надзора.

12. Заключительные положения.

12.1 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 2 (двух) дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.3 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или электронной почтой по адресам, указанным в разделе 11 настоящего Договора или может быть вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

12.4 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.5 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6 Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г.

13. Адреса и реквизиты сторон.

Застройщик:

ООО «Весна»

Юр.адрес: 155650, Ивановская обл.,

Пестяковский р-н, п. Пестяки,

улица Школьная, д. 8

ИНН 5249136922/ КПП 370601001

ОГРН 1145249005956

ОКПО 25637394

Расч./счет 40702810942000023265

Дольщик:

ФИО

пол . .19 года рождения

Место рождения: гор. Дзержинск

Горьковской обл.

Паспорт:

Серия №

выдан Отделом УФМС России

по Нижегородской обл. в городском округе

Договор № XX-ДДУ/МКЗ от . .23 г.

Корр./счет 30101810900000000603
ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО
СБЕРБАНК г. Нижний Новгород
БИК 042202603
Конт. Тел. 8313-23-84-03, 8313-23-84-38

_____ /Н.А. Суровов/

город Дзержинск
Дата выдачи . . г.
код подразделения -
Адрес по прописке: Нижегородская обл.
г. Дзержинск ул. , д. , кв.
Почтовый адрес: 606039 Нижегородская обл.
г. Дзержинск ул. , д. , кв.

Тел.:

e-mail:

_____ / ФИО /

Приложение №1
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ XX-ДДУ/МКЗ от « » 2023 г.

**Комплектация Объекта долевого строительства и описание входящих в его состав
элементов отделки по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ XX-ДДУ/МКЗ от « » 2023 года:**

Объект долевого строительства:	Жилое помещение (Квартира) № X (номер условный)
В объекте капитального строительства:	Многokвартирный дом с характеристиками по п. 2.1.1 договора: Многokвартирный дом (№5 по генплану) Нижегородская область, город Дзержинск, проспект Ленинского Комсомола, кадастровый номер 52:21:0000112:2514 («Дом №3 микрорайон Комсомольский»)
Адрес многоквартирного дома (строительный):	Нижегородская область, г. Дзержинск, пр-кт Ленинского Комсомола, кадастровый номер 52:21:0000112:2514

Стены: оштукатуренные, без финишных отделочных и изоляционных покрытий, в проемах окон жилых помещений и лоджий квартиры ПВХ-откосы и подоконники не ставятся.

Полы: цементно-песчаная стяжка, без отделочных и изоляционных покрытий.

Потолки: железобетонная монолитная плита перекрытия, без отделочных и изоляционных покрытий.

Двери: входная в квартиру (при её проектном наличии) устанавливается металлическая, строительная; балконные - дверной блок из ПВХ профилей, межкомнатные двери отсутствуют.

Светопрозрачные конструкции (окна): пластиковые с 2-камерными стеклопакетами, остекление лоджии – одинарное остекление.

Водоотведение: вертикальные стояки общедомовой системы канализации, подводки к сантехническим приборам отсутствуют.

Водоснабжение (холодное): стояки ХВС, счётчики ХВС, фильтр механической (грубой) очистки, запорная арматура, подводки к сантехническим приборам отсутствуют.

Вентиляция: естественная общеобменная без установки оборудования: щелевых оконных клапанов, вентиляционных решеток, вентиляторов.

Отопление: трубы по проекту с поквартирной разводкой до точек подключения; радиаторы отопления.

Электроснабжение: Счетчик учета электроэнергии на квартиру; проводка - кабели с медными жилами; сеть освещения и розеточная сеть - с разводкой по квартире без установки конечных приборов (ламп, патронов, устройств защитного отключения, автоматических выключателей, розеток, вилки котла).

Телефонизация: по проекту. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиками самостоятельно и за свой счет.

Радиофикация: Одна радиорозетка установлена в районе выхода из квартиры.

Телевидение: Кабельное телевидение - ввод телевизионного кабеля от этажного шкафа распределительных устройств; установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиками самостоятельно и за свой счет.

Интернет: Кабельный интернет - ввод интернет-кабеля от этажного шкафа распределительных устройств; установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиками самостоятельно и за свой счет.

Санитарно-технические приборы отсутствуют.

Газоснабжение: Счетчик учета, система контроля загазованности. АГВ – двухконтурный газовый котел с подводом газа.

Газовая плита отсутствует.

Подписывая настоящий договор, Дольщики подтверждают, что предупреждены:

- об ответственности Дольщика за включение ими (Дольщиками) индивидуального газового оборудования (двухконтурный котел АГВ) для отопления Квартиры после получения Дольщиками права собственности на Квартиру и необходимости такого включения.

- Пуск газа в многоквартирный дом и квартиры производится после выполнения пунктов 6.2.2 и 6.2.3 ГОСТ Р 58095.4-2021. Дольщики обязаны самостоятельно заключить договор поставки газа, предоставить доступ в квартиру сотрудникам газовых служб и обеспечить наличие работающего газоиспользующего оборудования в соответствии с проектом, не препятствовать работам по пуску газа, производимых сотрудниками газовых организаций и управляющей компании.

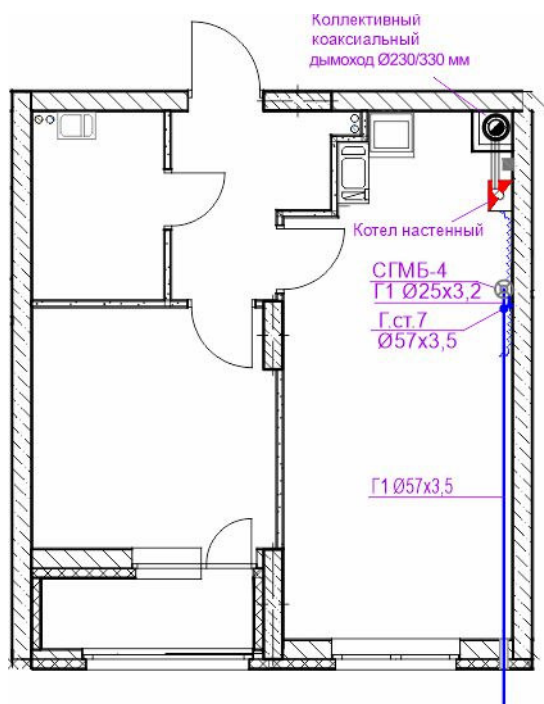
- о необходимости поддержания температуры в квартире от 18 до 25 градусов Цельсия в жилых комнатах согласно ГОСТ-Р 51617-2000 после запуска (включения) газового оборудования.

- обо всех проектных конструктивных особенностях Квартиры, в том числе: об оконных конструкциях, светопрозрачных конструкциях, проектных проемах дверей, перегородках внутри квартиры, несущих конструкциях, составе и расположении инженерных систем, проектной планировкой квартиры и её расположении на плане этажа дома, относительно конструктивных частей дома и элементов благоустройства территории, с окружением дома и расположением его по сторонам света. Также Дольщик ознакомлен со степенью готовности квартиры при передаче, элементами отделки и комплектацией по настоящему Договору (приложение 1). Вопросов по проектируемой освещенности и её инсоляции не имеет.

- об особенностях инженерных систем квартиры, в том числе расположениями газового стояка, стояков канализации и водоснабжения, вентиляционных каналов, электрической разводки, расположением квартирных электрических шкафов.

- о том, что в проекте указаны рекомендованные направления открывания межкомнатных дверей.

План расположения газового оборудования в квартире:



Застройщик и Дольщики согласовывают строительство Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № XX-ДДУ/МКЗ от . . .2023г согласно настоящим характеристикам и элементам отделки.

Согласовано:

Подписи сторон

Застройщик:

ООО «Весна»

Дольщик :

ФИО

_____/Н.А. Суровов/

_____/ ФИО /