**Договор № \_\_\_\_\_\_**

**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Нижний Новгород « \_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью **«Вселенная НН»**  ИНН 5260367698, ОГРН 1135260013790,свидетельство о регистрации серия 52 № 005104508 выдано ИФНС России по Нижегородскому району г. Н. Новгорода 01.10.2013 года, юридический адрес – 603005, г. Н. Новгород, ул. Минина, д. 10, пом. 2, в лице директора Кравчука Глеба Вячеславовича**,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая (ый) в дальнейшем  **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕАМБУЛА**
   1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Дольщика подтверждается следующими документами:

* Договор аренды земельного участка - категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для завершения строительства 14-ти этажного жилого дома, общая площадь 3065 +/- 19 кв. м., класс энергоэффективности – В (высокий); сейсмическая интенсивность – отсутствует; кадастровый номер – 52:18:0030318:354, расположен по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Архангельская, д. 4. Договор № 18-5862с от 11.06.2019 года;
* Соглашение от 7 марта 2017 года о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка по договору № 18-4777г от 31.12.2017 года;
* Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома: № 52-ru52303000-27/2809р от «18» сентября 2017 г. выдано администрацией г. Н. Новгорода.
* опубликованная (размещенная) по адресу http://vselennyann.ru проектная декларация и иные документы в соответствие со ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
* Заключение Министерства строительства Нижегородской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 68 от 22 февраля 2018 года.
  1. Дольщик является залогодержателем объекта – реконструируемого объекта незавершенного строительства - многоквартирного жилого дома, № 4 по ул. Архангельская в Канавинском районе г. Н. Новгорода, площадь застройки 493,97 кв.м., строительный объём – 20495,36 куб. м., общая площадь 5859,58 кв.м., количество этажей – 15, количество подземных этажей – 1, высота – 45,47 м., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Архангельская, д. 4, права аренды на земельный участок - категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для завершения строительства 14-ти этажного жилого дома, общая площадь 3065 +/- 19 кв. м., кадастровый номер – 52:18:0030318:354 в соответствии со [ст. 13](consultantplus://offline/ref=0CD50A0EB0E450BF625532756F84B9BE2DCFF0F2CA3548150604BB54FADA644A9B9ACF2E05587C1FJ0EDN) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
  2. Застройщик гарантирует, что помещение, являющееся предметом по настоящему договору, не заложено, не арестовано, не обременено правами третьих лиц.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить реконструкцию объекта незавершённого строительства - многоквартирного жилого дома, № 4 по ул. Архангельская в Канавинском районе г. Н. Новгорода, площадь застройки 493,97 кв. м., строительный объём – 20495,36 куб. м., общая площадь 5859,58 кв. м., количество этажей – 15, количество подземных этажей – 1, высота – 45,47 м., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Архангельская, д. 4, на земельном участке, указанном в п.п. 1.1 Договора и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику следующее помещение:

* вид – однокомнатная квартира (жилое помещение),
* этаж – третий
* расположение на плане этажа в осях Б-В, 1-4 , в соответствие с приложением № 2 к Договору;
* номер квартиры - 16
* общая площадь (строительная) – 33,18 кв.м.,
* площадь комнаты – 14,13 кв.м.
* наличие, количество и площадь лоджий/балконов – лоджия – 1 шт., площадь - 5,9 кв.м

2.2. Проектная планировка, описание и виды отделки подлежащего передаче дольщику помещения изложены в Приложениях 1 и 2 к договору.

2.3. Дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве, оплатить предусмотренную настоящим договором цену и в сроки предусмотренные настоящим договором принять по акту приёма-передачи помещение, указанное в п. п. 2.1 Договора.

2.4. Срок ввода объекта в эксплуатацию: согласно действующего срока разрешения на строительство.

2.5. Срок передачи дольщику помещения, указанного в п.п. 2.1 Договора, не позднее четвертого квартала 2021 года, Застройщик вправе передать помещение досрочно.

2.6. Стороны согласовали, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься незначительные изменения, что может повлечь некоторые изменения в решении фасада здания и (или) в решение его отдельных элементов.

2.7. Застройщик вправе без согласования с дольщиком заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства здание в целом и помещение в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

2.8. Проектная планировка Помещения, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, является предварительной и может быть скорректирована в процессе строительства в случае корректировки проекта. Общая строительная площадь Помещения, указанная в п. 2.1. Договора, указана в соответствии с проектной документацией и по окончании строительства дома в результате замеров органами технической инвентаризации может быть отличной от указанной в п. 2.1. Договора.

2.9. В течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.п.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства (Помещения), передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в аренду, субаренду, уступку права аренды, а Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие:

- на преобразование земельного участка, в том числе его разделения на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, и т.п.);

- на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства (Помещения);

- на передачу в залог права собственности земельного участка/ земельных участков третьим лицам, в аренду, субаренду, уступку права аренды;

- на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **РАСЧЁТЫ**
   1. Обязанность участника долевого строительства уплатить \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в банке Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк г.Нижний Новгород № 40824810442000103246, БИК 042202603, корсчет 30101810900000000603 не позднее IV квартала 2021 года.

Адрес банка: Публичное акционерное общество «Сбербанка России »

Местонахождение: РФ г.Москва

Адрес: 117997 г.Москва ул.Вавилова, д. 19

Почтовый адрес: 603086 г.Нижний Новгород, ул.Керченская, д. 18

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 301018109000000603, БИК 042202603

Телефон 8 800 200 57 03

Электронная почта: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

3.2. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей строительной площади Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора на основании п. п. 3.4.

Участнику долевого строительства известно, что: в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

3.3. Если по результатам обмера БТИ площадь помещения окажется больше чем на 5% указанной в настоящем договоре, Дольщик производит доплату исходя из цены 1 кв. м. равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), если площадь помещения окажется меньше указанной в настоящем договоре более чем на 5%, Застройщик производит возврат денег исходя из цены 1 кв. м. равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). Срок расчётов – в течение 10 дней с момента получения результатов обмеров БТИ.

* 1. Порядок, указанный в п. п. 3.4 не применяется, если расхождение площади помещения согласно обмерам БТИ и указанной в настоящем договоре составляет менее 5%. В данном случае доплата и возврат не осуществляются.
  2. Сумма, указанная в п. п. 3.1 составляет издержки на строительство и вознаграждение Застройщика в связи с его организацией – 15 % от суммы договора.
  3. Стороны отказываются от начисления процентов по денежным обязательствам, возникшим из Договора, согласно ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ.
  4. Осуществление в Помещении Застройщиком по согласованию с Участником долевого строительства дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором, производится на основании отдельно заключенного договора.
  5. Исходя из того, что площадь Помещения окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства Жилого дома, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы переплаты, связанной с изменением площади Помещения по результатам обмеров, проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.
  6. Оформление государственной регистрации права собственности Участника на Объект и связанные c этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость настоящего Договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**
   1. Дольщик обязан полностью и своевременно вносить платежи в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором; в установленном Договором порядке и сроки принять помещение по акту.
   2. С момента передачи помещения по акту Дольщик получает фактический доступ в помещение, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счёт его эксплуатацию, нести бремя коммунальных и эксплуатационных расходов, принимать соразмерное участие у техническом обслуживании и ремонте здания, пропорционально доле Дольщика в праве на имущество здания в соответствии со счетами, выставляемыми управляющей (обслуживающей/поставляющей организацией).
   3. С момента подписания акта приёма-передачи Дольщик несёт все имущественные риски, связанные с повреждением и (или) гибелью помещения, риски причинения ущерба имуществу третьих лиц в связи с эксплуатацией помещения, его ремонтом, независимо от регистрации права собственности на помещение.
   4. С момента полной оплаты по договору и его государственной регистрации и до момента передачи помещения по акту приёма-передачи Дольщик имеет право уступить свои права по Договору третьим лицам. Данная уступка производится с обязательным уведомлением Застройщика. К уведомлению должна прилагаться копия договора об уступке права.
   5. До момента регистрации права собственности Дольщика на помещение, Дольщик не имеет права производить перепланировку или переоборудование помещения без письменного согласия Застройщика и согласования с проектной организацией. В случае нарушения данного правила, Дольщик обязан возместить Застройщику все возникшие у Застройщика имущественные издержки (убытки, штрафы и прочее). Основанием возмещения является претензия с приложением документов обосновывающих имущественные издержки.
   6. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть помещение в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 15 процентов от цены, указанной в 3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести помещение в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением помещения в первоначальное состояние.
   7. Дольщик обязан в течении 5 рабочих дней с момента получения уведомления от застройщика передать Застройщику по акту документы необходимые для государственной регистрации права собственности на помещение.
   8. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об изменении места своего жительства (места получения корреспонденции) в противном случае, все извещения предусмотренные настоящим Договором направляются по адресу, указанному в Договоре.
   9. Дольщик несёт обязанность по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в органах государственной регистрации.
   10. При одностороннем отказе от договора в случаях предусмотренным Договором и действующими нормативно-правовыми актами, Дольщик обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить Застройщику доказательства такого уведомления. В противном случае Дольщик самостоятельно несёт риск последствий не уведомления.
   11. С момента подписания акта по настоящему договору и регистрации права собственности на Помещение производить в переданном Помещении какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном ст. ст. 25 – 28 Жилищного кодекса РФ и законодательством Нижегородской области, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах. В случае нарушения Участником долевого строительства предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст.29 Жилищного кодекса РФ.
   12. Участник долевого строительства обязуется не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты подачи документов на государственную регистрацию права собственности и залога Объекта долевого строительства в пользу Застройщика согласовать с Застройщиком дату подачи документов для совершения указанных действий.
   13. Застройщик обязуется:

* обеспечить реконструкцию объекта (включая помещение в нем) в полном объеме включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
* предоставлять Дольщику сведения и информацию в составе и в порядке, предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Дольщику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и помещения в нем;
* передать Дольщику помещение в состоянии, предусмотренном Приложением N 1 к настоящему Договору.
* использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению, согласно [ст. 18](consultantplus://offline/ref=BBBDC9163EA89C33B0448F6D8A29A28CC8028E7F83421765350888F4B3FEA0170B2D3D45A1CEAA4AK342M) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
* зарегистрировать настоящий договор в течении 30дней с момента подписания договора, оказывать Дольщику содействие в государственной регистрации уступки прав требований по настоящему договору третьему лицу;
* не позднее 30дней со дня подписания передаточного акта с Дольщиком совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на квартиру;
* без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.
* В случае, если реконструкция жилого дома не может быть завершена в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
  1. Застройщик вправе самостоятельно определять порядок использования полученных от Дольщика денежных средств, заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами без извещения Дольщика.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**
   1. Передача помещения Дольщику осуществляется по Передаточному акту. Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности помещения к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи помещения, а также предупреждает Дольщика о последствиях его неявки для принятия помещения. Сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается Дольщику под расписку лично. Дольщик обязан принять помещение не позднее 7 дней с момента получения уведомления о готовности к передаче.
   2. В извещении Застройщик имеет право установить день и время, в которые должна состояться передача. При этом срок начала передачи не может быть установлен ранее чем за 14 дней и позднее чем за 1 месяц до установленного п.п. 2.5 Договора.
   3. В случае уклонения Дольщика от приёма помещения и подписания передаточного акта, помещение считается переданным Дольщику по истечении 37 дней с момента получения Дольщиком уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче (получения застройщиком уведомление о неявке дольщика за извещением). В данном случае Дольщик признаёт наступление следующих последствий:

* Застройщик не несёт перед Дольщиком ответственности за просрочку срока передачи помещения и имеет право на составление одностороннего акта о передаче;
* Риск случайной гибели или повреждения помещения переходят к Дольщику;
* Дольщик обязан возместить Застройщику все реальные расходы, связанные с задержкой передачи, оплату за продление срока действия документов, необходимых для регистрации права собственности на помещение. При неисполнении указанной обязанности Дольщиком, Застройщик имеет право приостановить процесс передачи помещения до получения оплаты.
  1. При обнаружении при приёмке помещения недоделок и (или) недостатков, стороны подписывают акт о недостатках, в котором указывают на их характер и устанавливают срок для их устранения. Устранение производится Застройщиком в установленный в акте о недостатках срок и за свой счёт.
  2. При согласии на это Дольщика, наличие недоделок и (или) недостатков не препятствует подписанию передаточного акта и регистрации права собственности Дольщика на помещение. Регистрация права собственности на имя дольщика не освобождает Застройщика от устранения недостатков, перечисленных в акте о недостатках. При несогласии дольщика подписание передаточного акта и регистрация права собственности дольщика производится после урегулирования вопросов с недостатками и (или) недоделками помещения.
  3. После устранения Застройщиком недоделок и (или) недостатков в передаваемом помещении стороны подписывают соглашение о полном исполнении Застройщиком своих обязательств.
  4. Дольщик имеет право на регистрацию права собственности на передаваемое помещение после выполнения в полном объёме своих обязательств по договору и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Расходы по регистрации настоящего договора, права собственности дольщика на передаваемое помещение, оплата государственных пошлин, оплата справок БТИ выдаваемых в отношении помещения, оплата доверенностей и нотариальных согласий супруга и иные связанные с регистрационными процедурами расходы несёт Дольщик.
  5. Подписание передаточного акта, а в случае обнаружения недоделок и (или) недостатков соглашения о полном исполнении Застройщиком своих обязательств, свидетельствует о полном выполнении Застройщиком обязательств по договору и подтверждает отсутствие у Дольщика каких-либо претензий к Застройщику.

1. **ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.**
   1. Застройщик гарантирует качество выполненного комплекса строительно-монтажных и иных работ в отношении передаваемого помещения в течении 60 месяцев. Течение гарантийного срока начинается: с момента подписания передаточного акта; либо, в случае обнаружения недоделок и (или) недостатков с момента подписания соглашения о полном исполнении Застройщиком своих обязательств; либо с истечением 37 дней с момента получения Дольщиком уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче (получения застройщиком уведомление о неявке дольщика за извещением).
   2. Указанный гарантийный срок не распространяется на материалы и оборудование, применяемые в отделке и оборудовании помещения, на которые заводом изготовителем установлены иные гарантийные сроки.
   3. В случае производства в переданном помещении Дольщиком переоборудования (перепланировке) в нарушение порядка согласования и проведения таких действий установленных нормативными актами, действие гарантии прекращается.
   4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование входящее в состав передаваемого дольщику помещения составляет 3 года. Указанный гарантийный срок начинает течь со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства.
   5. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).
   6. С момента передачи Застройщиком построенного жилого дома ТСН (либо иной управляющей организации) Застройщик не несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество обслуживания (эксплуатации) дома, в том числе по обеспечению дома коммунальными услугами; с этого момента оплата услуг по эксплуатации и претензии по качеству оказанных услуг принимаются непосредственно ТСН (либо иной управляющей организацией).
2. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.**
   1. Все споры и разногласия по настоящему договору решаются сторонами путём переговоров. Устанавливается обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении, нарочно с простановкой уполномоченным представителем стороны отметки о получении. Срок рассмотрения претензии – 10 дней с момента получения.
   2. Неурегулированные споры рассматриваются судом в соответствии с Законодательством РФ.
3. **ФОРС МАЖОР.**
   1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
   2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
   3. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны обязаны информировать друг-друга в порядке, предусмотренном п.п. 7.1 Договора.
4. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче помещения в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
* существенного нарушения требований к качеству помещения;
* объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

9.2. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

* прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
* существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
* изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

* просрочка внесения Дольщиком платежа в течение более чем два месяца;

9.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня получения другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора или с даты возврата неполученного уведомления. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**
   1. . Настоящий договор составлен в трёх экземплярах и считается заключенным со дня государственной регистрации.
   2. . Порядок, предусмотренный п. п. 7.1 распространяется на все виды извещений, отправляемых сторонами в рамках взаимодействия по настоящему договору за исключением п. п. 5.1 Договора.
   3. . Во всём, что не предусмотрено настоящим договорам, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   4. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, семейное, социальное и имущественное положение, номер телефона, адрес электронной почты, а также любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику). Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
   5. Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.
   6. Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника долевого строительства без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

Участник гарантирует Застройщику, что он:

* Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.
* Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

Участник подтверждает, что:

* До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь: - о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
* о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
* о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
* о страховой организации и об условиях договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве;
* о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
* о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
* о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
* о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

ПРИЛОЖЕНИЯ:

* Приложение № 1 – «Техническая характеристика помещения».
* Приложение № 2 – «Описание и графические схемы».

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| **ООО «Вселенная НН»,**  ИНН 5260367698, ОГРН 1135260013790,свидетельство о регистрации серия 52 № 005104508 выдано ИФНС России по Нижегородскому району г. Н. Новгорода 01.10.2013 года, юр. адрес – 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10, пом. 2  р/сч 40702810303400143390  Банк Нижегородский филиал банка «Возрождение» (ПАО) г. Нижний Новгород  кор.сч 30101810822020000716  БИК 042202716  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кравчук Г.В. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |

Приложение № 1 к договору

долевого участия в строительстве

многоквартирного дома от « \_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

**Техническая характеристика помещения.**

**Объект**: многоквартирный жилой дом, № 4 по ул. Архангельская в Канавинском районе г. Н. Новгорода, площадь застройки 493,97 кв.м., строительный объём – 20495,36 куб. м., общая площадь 5859,58 кв.м., количество этажей – 15, количество подземных этажей – 1, высота – 45,47 м.

**Помещение передаётся дольщику в следующем виде:**

Входная зона первого этажа подъезда оформлена с применением перил и ограждений из нержавеющей стали, двери в алюминиевом профиле. Пол МОПов как 1-го этажа, так и подэтажных покрыт керамогранитом высокого качества.

1. Состояние стен: оштукатурены, покрашены, в жилых помещениях – обои
2. Состояние потолков: натяжные
3. Состояние швов: затирка
4. Состояние системы отопления: установлены радиаторы отопления
5. Полы: стяжка, линолеум
6. Двери: входная металлическая строительная, межкомнатные
7. Окна: пластиковые белый профиль
8. Разводка электроснабжения: да
9. Телефония: да
10. Телевидение: да
11. Санитарно-технические приборы: выведенные стояки водопровода и канализации: установка ванны, унитаза, раковины, смесителей
12. Приборы учёта: да
13. Лоджии: остекление
14. Установка электроплиты: нет

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| **ООО «Вселенная НН»,**  ИНН 5260367698, ОГРН 1135260013790,свидетельство о регистрации серия 52 № 005104508 выдано ИФНС России по Нижегородскому району г. Н. Новгорода 01.10.2013 года, юр. адрес – 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10, пом. 2  р/сч 40702810303400143390  Банк Нижегородский филиал банка «Возрождение» (ПАО) г. Нижний Новгород  кор.сч 30101810822020000716  БИК 042202716  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Кравчук Г.В. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |

**Приложение № 2**

**к договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома от « \_\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года**

* вид – однокомнатная квартира (жилое помещение),
* этаж – третий;
* расположение на плане этажа в осях Б-В, 1-4 , в соответствие с приложением № 2 к Договору;
* номер квартиры - 16
* общая площадь (строительная) – 33,18 кв.м.,
* площадь комнаты – 14,13 кв.м.
* наличие, количество и площадь лоджий/балконов – лоджия – 1 шт., площадь – 5,9 кв.м

ЗАСТРОЙЩИК ДОЛЬЩИК

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Вселенная НН»,**  ИНН 5260367698, ОГРН 1135260013790,свидетельство о регистрации серия 52 № 005104508 выдано ИФНС России по Нижегородскому району г. Н. Новгорода 01.10.2013 года, юр. адрес – 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10, пом. 2  р/сч 40702810303400143390  Банк Нижегородский филиал банка «Возрождение» (ПАО) г. Нижний Новгород  кор.сч 30101810822020000716  БИК 042202716  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Кравчук Г.В. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |