

ПРОЕКТ ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № 2/**-**

город Нижний Новгород

«___» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК», именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице Генерального директора Иванова Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и *****, гражданин РФ, именуемый в дальнейшем ДОЛЬЩИК, с другой стороны, совместно именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект недвижимости: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный дом 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая (адрес строительный), со следующими характеристиками:

- вид объекта - многоквартирный дом
- назначение объекта – жилое
- количество этажей (шт.): секция 1-2-3-4-5: 17-17-17-21-18
- количество подземных этажей (шт.): 1
- общая площадь – 33 048,8 кв.м.
- наружные стены – монолитный железобетонный каркас с заполнением из газосиликатных блоков с наружным утеплением минераловатными плитами и финишной отделкой тонкослойной защитно-декоративной штукатуркой;
- перекрытия – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- сейсмостойкость – объект расположен в сейсмически неопасном районе с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов (5 и менее баллов);

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее ДОЛЬЩИК) **ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее Квартира), расположенный в объекте: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный дом 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая (адрес строительный):

Условный номер квартиры (в соответствии с проектной декларацией)	Назначение	Подъезд	Этаж расположения	Общая приведенная площадь (лоджия (и) с $k=1$), м ²	Общая приведенная площадь (лоджия (и) с $k=0,5$), м ²	Общая площадь, м ²	Количество комнат
***	Жилое (Квартира)		***		***	***	***

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей, местоположение на этаже многоквартирного дома, с указанием сведений о количестве и площадях комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии (й) указывается в Приложении №1 и Приложении №2 к настоящему Договору.

ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять жилое помещение (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости.

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом. После присвоения объекту почтового адреса и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес, указываемый в акте приема-передачи.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.3.1. Договор № 18-5937 с*о аренды земельного участка от 12.12.2019 года, заключенный с Министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области в отношении земельного участка площадью 9028 +/- 33 кв.м, кадастровый номер 52:18:0060209:2284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации договора № 52:18:0060209:2284-52/124/2020-9 от 13.01.2020 г.

1.3.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 52-2-1-2-018312-2021 от 14.04.2021г., выданное ООО «Центр проектных и строительных экспертиз»;

1.3.3. Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № 52-2-1-1-014476-2021 от 29.03.2021 г., выданное ООО «ГЛАВСТРОЙЭКСПЕРТ-МВ»;

1.3.4. Разрешение № 52-RU523030002005001-06/07/575-2021 от 08.06.2021 на строительство объекта: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный дом 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл., город Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая (адрес строительный), выданное Министерством строительства Нижегородской области.

1.3.5. Заключение Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области № ЗОС/111/52-000718 от 18.06.2021 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3.6. Проектная декларация № 52-000718 по строительству объекта недвижимости: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный дом 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая (адрес строительный), коммерческое название – **Жилой комплекс «Корица»**, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 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 РФ».

2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. ДОЛЬЩИК производит финансирование строительства объекта недвижимости, указанного в п.1.1., на условиях п.3. настоящего Договора, и после окончания его строительства и ввода в эксплуатацию получает указанную в п. 1.1 жилое помещение (квартиру).

Жилое помещение (квартира) передается в следующем состоянии:

Окна, двери лоджии (й) – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление лоджии (й) – металлопластиковый профиль с одинарным остеклением.

Вентиляция квартир - проектом предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим побуждением (последние три этажа каждой секции).

Приток воздуха в жилые комнаты и кухни осуществляется через окна с регулируемыми оконными створками (щелевое проветривание), в ванные и санузлы воздух поступает через зазоры под межкомнатными дверями, вытяжка из санузлов, ванн, совмещенных санузлов и кухонь в квартирах с естественным побуждением осуществляется естественным образом через вентиляционные каналы.

Удаление воздуха из кухонь, санузлов, ванн и совмещенных санузлов в квартирах с механическим побуждением (последние три этажа каждой секции) предусмотрено через обособленные вентиляционные каналы, с установкой осевых вентиляторов. Выброс воздуха производится в помещение технического этажа (теплого чердака). Выпуск воздуха из теплого чердака в атмосферу производится через общую вытяжную шахту, одну на секцию или изолированную часть чердака, выше кровли.

Тип плит: электрические. Стоимость электроплиты и ее установки не входит в сумму договора и производится ДОЛЬЩИКОМ по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи квартиры.

Отопление жилого помещения предусмотрено от местного источника тепла (крышная котельная). В жилом помещении (квартире) запроектирована разводка систем холодного и горячего водоснабжения с прокладкой трубопроводов в полу до сантехнических приборов, разводка системы отопления с прокладкой трубопроводов в полу до отопительных приборов с монтажом приборов отопления от центральных (главных) стояков, расположенных в помещениях МОП.

Счетчики на холодное и горячее водоснабжение, и систему отопления устанавливаются на центральных (главных) стояках, расположенных в местах общего пользования.

Канализация бытовая из труб ПВХ, с установкой противопожарных муфт в междуэтажных перекрытиях, предусматривается в городскую сеть канализации. Разводка внутри квартиры осуществляется до сантехнических приборов.

Входная дверь в квартиру металлическая, межкомнатные двери – в соответствии с выбранным стилем (типом) отделки.

В жилом помещении (квартире) выполняется внутренняя электроразводка с установкой розеток и выключателей, устанавливается радиорозетка. Счетчик электрической энергии - 2-х тарифный устанавливается в местах общего пользования.

Жилой дом телефонизирован. Телефонный кабель введен в квартиру. Разводка телефонных сетей по квартире не производится. ДОЛЬЩИК имеет возможность установки в квартире не более одной телефонной точки.

Телевидение – установка антенн коллективного пользования с возможностью подключения телевизионного кабеля (введен в квартиру). Разводка по квартире телевизионных кабелей не производится.

Отделка квартиры выполняется в следующем виде: стены: тип штукатурки – улучшенная, обои и/или окраска и/или плитка и/или пластиковые панели, потолки: натяжные и/или покраска, устройство линолеумных полов и/или плитка и/или ламинат. Предусмотрена установка сантехнического оборудования, мойка в кухнях не устанавливается. Отделка лоджии (й): пол – плитка, стены - штукатурка и/или окраска.

2.2. Застройщик имеет право без дополнительного согласования с ДОЛЬЩИКОМ внести изменения в проектную и рабочую документацию, если это не затрагивает конструктивные особенности и несущую способность объекта долевого строительства, в том числе заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям технических и градостроительных регламентов, при их отсутствии СНиП и СП в части обязательных требований согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

2.3. Срок ввода объекта недвижимости, указанного в п.1.1. Договора, в эксплуатацию – II квартал 2024 г.

2.4. Срок передачи объекта недвижимости, указанного в п 1.1. договора – не позднее 30 ноября 2024 года.

2.5. После окончания строительства и прекращения права аренды Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая, площадью 9028 +/- 33 кв.м. (кадастровый номер 52:18:0060209:2284), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате ДОЛЬЩИКОМ для строительства (создания) объекта долевого строительства: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный дом 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая (адрес строительный), предусмотренных сводным сметным расчетом, в том числе на оплату процентов за пользование кредитами банков, на возврат кредитных средств, направленных на финансирование строительства объекта долевого строительства.

Цена договора определена как произведение цены единицы (1 кв.метр) общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы (1 кв.метр) общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

В случае, если по окончании строительства многоквартирного дома, оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство многоквартирного дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением застройщика

3.2. На момент подписания Договора стоимость участия в долевом строительстве согласована СТОРОНАМИ в размере ***** (*****) рублей 00 копеек из расчёта стоимости одного квадратного метра общей приведённой площади **** (*****) рублей 00 копеек,

при этом Дольщик оплачивает:

- за счет собственных средств сумму в размере _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек;

- за счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек.

Кредитные средства предоставляются Дольщику Акционерным обществом «БАНК ДОМ.РФ» (АО «БАНК ДОМ.РФ») (местонахождение и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, лицензия на осуществление банковской деятельности от 19.12.2018 № 2312, ОГРН: 1037739527077, ИНН: 7725038124) (далее по тексту – Кредитор/Банк) для приобретения Объекта долевого строительства на основании Кредитного договора № _____ от _____ 2020 года (далее по тексту – Кредитный договор), заключенного в г. Н. Новгород, заключаемого между Банком и Дольщиком. Условия предоставления Банком кредита ДОЛЬЩИКУ предусмотрены Кредитным договором.

3.3. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». ДОЛЬЩИК обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве в полном объеме до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на специальный

эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (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 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:

Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН: 7725038124 ОГРН 1037739527077 КПП 70401001 ОКПО 17525770

Место нахождения (адрес): г. Москва.

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

Почтовый адрес: 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д.52

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

Депонент: **ФИО**

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК»

Депонируемая сумма: ***** рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в срок не позднее ** банковских дней с даты регистрации.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

ДОЛЬЩИК не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты ДОЛЬЩИКОМ Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК (должностное лицо Застройщика) имеет право обратиться в суд для взыскания в качестве убытков расходов на уплату административных штрафов, понесенных ЗАСТРОЙЩИКОМ и связанных с нарушением ДОЛЬЩИКОМ порядка привлечения денежных средств ДОЛЬЩИКА, предусмотренного 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».

Обязанность ДОЛЬЩИКА по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств – **30.12.2024г.**, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.2.3. настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в счет погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Кредитного Договора № 90-047/КЛ-21 от 18 марта 2021 года):

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК»

ИНН 5262261231 КПП 526201001

Расчетный счет 40702810501000006445

в филиал «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»

БИК 042202821

К/С 30101810300000000821

3.3.1. Оплата Цены договора, указанной п. 3.2. Договора, производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. ДОЛЬЩИК в день подписания настоящего договора открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в размере _____ **рублей 00 копеек.**

- Срок действия аккредитива составляет 120 (сто двадцать) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 60 (шестьдесят) дней.

- Банк-эмитент и Исполняющий банк - «Банк ДОМ.РФ» (АО).

- Платательщик по аккредитиву: **ФИО.**

- Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый **ФИО** в Эскроу-агенте.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик/Дольщик предоставляет в Исполняющий банк

оригинал **Договора участия в долевом строительстве № _____ от __. __.20__ года на квартиру № _____** по строительному адресу: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный дом 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая (адрес строительный) (далее - Объект), заключенного между **ФИО** (далее – Участник долевого строительства) и ООО «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК» в г. Нижнем Новгороде, (далее – Договор), предоставленного в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, подтверждающего произведенную государственную регистрацию такого Договора приобретения и регистрацию залога (ипотеки) на имущественные права на Объект в пользу «Банка ДОМ.РФ» (АО). Оригинал Договора в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, должен быть предоставлен путем направления по электронной почте с адреса электронной почты с доменным именем **ru@rkmh.ru** на адрес электронной почты Банка с доменным именем **escrow@domrf.ru**.

3.3.2. В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Объект долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

С момента государственной регистрации Договора, права требования Дольщика, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Дольщика, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру.

Ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

3.3.4. В случаях расторжения настоящего договора по любым основаниям возврат денежных средств ДОЛЬЩИКУ осуществляется в соответствии с п.8 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Денежные средства со счета эскроу, ДОЛЬЩИК, поручает эскроу-агенту перечислить на счет **ФИО № _____**, открытый в банке **Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО).**

3.4. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором окончательного срока внесения платежа ДОЛЬЩИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Указанная приведенная площадь жилого помещения (квартиры) уточняется на основании обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства объекта недвижимости до начала проведения отделочных работ.

При этом значение площади передаваемого жилого помещения (квартиры) определяется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра.

3.7. Стороны не считают ухудшением качества квартиры и существенным изменением размеров квартиры отличие не более, чем на 5% (пять процентов) в большую или меньшую сторону площади квартиры, полученной по результатам обмеров технической инвентаризации, произведенных специализированной организацией, от площади, указанной в п.1.1 настоящего Договора.

3.8. Оформление документов на право собственности вышеуказанного жилого помещения (квартиры) производится ДОЛЬЩИКОМ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области самостоятельно и за счет собственных средств.

3.9. От момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче оплата коммунальных платежей производится ЗАСТРОЙЩИКОМ. Общая сумма денежных средств, направленных ЗАСТРОЙЩИКОМ на возмещение затрат на строительство, оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА, оплату коммунальных услуг не может превышать сумму денежных средств, указанную в п. 3.2. Договора. С момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче оплата коммунальных платежей производится ДОЛЬЩИКОМ.

3.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с ДОЛЬЩИКОМ, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с ДОЛЬЩИКОМ, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

3.11. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату ДОЛЬЩИКУ либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заёмных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве в случае неполучения Эскроу-агентом указания ДОЛЬЩИКА об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

4.1.1. Уведомить ДОЛЬЩИКА о сроках и условиях приемки им квартиры от ЗАСТРОЙЩИКА. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, в соответствии с п.10.5. настоящего Договора;

4.1.2. Передать квартиру ДОЛЬЩИКУ не позднее 30 ноября 2024 года; допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче квартиры ДОЛЬЩИКУ;

4.1.3. При необходимости предоставить ДОЛЬЩИКУ возможность ознакомиться с проектной документацией;

4.1.4. В случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить ДОЛЬЩИКУ соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора;

4.2. ДОЛЬЩИК обязан:

4.2.1. Выполнить условия п. 3.3. настоящего Договора;

4.2.2. В случае отсутствия возражений, в соответствии с ч.1 ст.7 Федерального закона №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», принять от ЗАСТРОЙЩИКА готовое жилое помещение (квартиру) в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления ЗАСТРОЙЩИКА;

4.2.3. Оплачивать коммунальные платежи с момента передачи квартиры по Акту приема-передачи;

4.2.4. На момент подписания настоящего Договора представить ЗАСТРОЙЩИКУ: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости, свидетельство о заключении брака, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в простой письменной или нотариальной форме), или нотариально заверенный брачный договор, нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости);

4.2.5. ДОЛЬЩИК имеет право после подписания Акта приема-передачи производить перепланировку или переустройство квартиры исключительно в соответствии с процедурой, предусмотренной действующим законодательством. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации,

ненадлежащего его ремонта, проведенного ДОЛЬЩИКОМ или привлеченными им третьими лицами.

4.3. ДОЛЬЩИК дает согласие на осуществление ЗАСТРОЙЩИКОМ обработки своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных». Персональные данные предоставляются в целях исполнения настоящего Договора. Согласие действует с момента подписания настоящего Договора в течение 5 (пяти) лет после его прекращения.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать ДОЛЬЩИКУ жилое помещение (квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

5.2. ЗАСТРОЙЩИК устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства (жилое помещение - квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Параметры норм нормального износа могут быть определены сторонами на основании требований нормативно-технической документации производителей строительных материалов и оборудования.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При уклонении ДОЛЬЩИКА от принятия жилого помещения (квартиры), в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе ДОЛЬЩИКА от принятия жилого помещения (квартиры), ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи жилого помещения (квартиры) ДОЛЬЩИКУ, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче жилого помещения (квартиры). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к ДОЛЬЩИКУ со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче жилого помещения (квартиры).

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. СТОРОНЫ по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора СТОРОНЫ относят события и явления, определенные законодательством РФ. Критерии обстоятельств непреодолимой силы определяются в соответствии с требованиями Федерального конституционного закона № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» и иными нормативными актами.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую сторону. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную сторону права ссылаться на них.

Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы являются справки Торгово-Промышленной Палаты Нижегородской области.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. ДОЛЬЩИК вправе уступить свои права требования по настоящему договору только после полной оплаты им цены Договора с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства – с обязательного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Уступка ДОЛЬЩИКОМ права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания СТОРОНАМИ Акта о передаче квартиры.

8.3. В течение 7 (семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав требования ДОЛЬЩИК обязуется предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ экземпляр договора уступки со штампом регистрирующего органа.

8.4. Одновременно с передачей прав и обязанностей по настоящему Договору новый участник долевого строительства принимает все положения настоящего Договора в полном объеме.

8.5. ДОЛЬЩИК подтверждает, что при подписании настоящего договора он ознакомлен с указанной в п. 1.3.6. проектной декларацией. Содержание указанной проектной декларации ему разъяснено, в том числе ДОЛЬЩИК ознакомлен с описанием местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведениями о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (включая электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование). Дополнительных вопросов относительно информации, содержащейся в проектной декларации, ДОЛЬЩИК не имеет.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения СТОРОНАМИ своих обязательств.

9.1.1. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства на счет эскроу, Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

9.2. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и подписания СТОРОНАМИ передаточного Акта или иного документа о передаче.

9.4. Обязательства ДОЛЬЩИКА считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств на счет эскроу в соответствии с Договором и подписания СТОРОНАМИ передаточного Акта или иного документа о передаче.

9.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора СТОРОНЫ оплачивают в соответствии со ст.333.33 НК РФ.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. На момент заключения настоящего Договора, на квартиру, указанную в п.1.1., ранее не были заключены Договоры участия в долевом строительстве с третьими лицами, право требования в собственность квартиры свободно от любых прав третьих лиц, в спорах, под запретом, под арестом не состоит, отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п.10.1.1.

10.1.1. На момент заключения настоящего Договора право аренды земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая, площадью 9028 +/- 33 кв.м, кадастровый номер 52:18:0060209:2284, предоставленного ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства объекта недвижимости, находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Кредитному Договору № 90-047/КЛ-21 от 18 марта 2021 года, предоставленному на строительство объекта: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный дом 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Деловая (адрес строительный).

10.2. Подписывая настоящий договор ДОЛЬЩИК гарантирует, что он и его супруг(а) (при наличии) не обращались в арбитражный суд с заявлением о признании их банкротами, в отношении него и его супруга(и) (при наличии) не ведется дело о признании банкротом, денежные обязательства и (или) обязанности по уплате обязательных платежей перед кредиторами отсутствуют, исковых заявлений и требований от кредиторов по погашению задолженностей не имеется.

10.3. В случае если сторона, заключившая настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить обязательство.

10.4. В случае изменения любых реквизитов, указанных в п.11 настоящего Договора, сторона уведомляет в письменном виде другую сторону в течение 7 (семи) дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу, считаются надлежащими.

10.5. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу ДОЛЬЩИКА, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у ЗАСТРОЙЩИКА своевременно поступившего от ДОЛЬЩИКА письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации ДОЛЬЩИКА, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления ДОЛЬЩИКА 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 ДОЛЬЩИКА от его получения или в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА по указанному в настоящем договоре адресу (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления ДОЛЬЩИКА о смене адреса – в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА по данному адресу) или в случае неявки ДОЛЬЩИКА к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

В случае неполучения ДОЛЬЩИКОМ корреспонденции ЗАСТРОЙЩИКА, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на ДОЛЬЩИКА.

10.6. Взаимоотношения СТОРОН, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

10.7. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, СТОРОНЫ будут стремиться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение судебных органов.

10.8. Настоящий Договор составлен в *** экземплярах, по одному экземпляру для каждой из СТОРОН, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Юридический адрес:
Фактический адрес:
Телефон / Факс:
Электронная почта
ИНН / КПП:
ОГРН:
Банковские реквизиты:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Выбор-ННДК»
(ООО «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК»)
603024, г. Нижний Новгород, улица Генкиной, дом 42/15, пом. П4б
603000, г. Нижний Новгород, улица Белинского, дом 32
(831) 435-18-75
info@nndk.ru
5262261231 / 526201001
1115262001832
Расчетный счет 40702810501000006445
в филиал «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 042202821
К/С 30101810300000000821**

Дольщик:

Адрес регистрации:
Почтовый адрес:
Паспортные данные:
СНИЛС
Телефон:

Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК»

Иванов М.С.

м.п.

_____/_____/_____